COD CAEN REV. 3

4100

Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Secțiune: F · Diviziune: 41 · Grupă: 410 · Actualizat: 26.10.2026

Descriere comercială

Acest cod acoperă construcția de clădiri rezidențiale (case, blocuri) și nerezidențiale (birouri, hale, spații comerciale), incluzând atât lucrări noi, cât și extinderi, transformări sau renovări majore. Practic, orice antreprenor care ridică o clădire de la zero sau face modificări structurale semnificative se încadrează aici. Nu include proiectarea sau consultanța, ci doar execuția propriu-zisă pe șantier.

Cine folosește acest cod

Acest cod este potrivit pentru antreprenori generali, firme de construcții mici și mijlocii, dezvoltatori imobiliari care execută lucrări cu echipe proprii, precum și pentru persoane fizice autorizate (PFA) care se ocupă de construcții rezidențiale. Este obligatoriu pentru orice firmă care emite facturi pentru lucrări de construcții de clădiri.

Activități incluse

- Construcția de clădiri rezidențiale (case unifamiliale, blocuri de apartamente)
- Construcția de clădiri nerezidențiale (birouri, spații comerciale, hale industriale, școli, spitale)
- Lucrări de extindere, transformare și renovare majoră a clădirilor existente
- Montarea și asamblarea pe șantier a elementelor prefabricate din beton, metal sau lemn pentru clădiri
- Construcția de clădiri cu destinație mixtă (rezidențial + comercial)

Activități excluse

- Proiectarea arhitecturală și inginerie (cod 7110)
- Lucrări de instalații sanitare, electrice și HVAC (cod 4321, 4322, 4329)
- Lucrări de finisaje interioare (cod 4330)
- Închirierea utilajelor de construcții cu operator (cod 7732)
- Construcția de drumuri, poduri, rețele de utilități (cod 4210, 4220)

Exemple de afaceri

- O firmă care construiește un ansamblu rezidențial de 100 de apartamente în Ilfov
- Un antreprenor care ridică o hală de producție pentru o fabrică de mobilă
- O echipă care realizează extinderea unui centru comercial prin adăugarea unei noi aripi
- Un PFA care construiește case individuale la cheie pentru clienți privați

Analiză detaliată

Procedura de autorizare și aspecte de Registrul Comerțului pentru CAEN 4100

Înființarea unei societăți care desfășoară activități sub codul CAEN 4100 impune parcurgerea procedurii de înregistrare la ONRC, cu precizarea **obiectului principal de activitate** conform Clasificării Activităților din Economia Națională. Documentația standard include cererea de înregistrare, actul constitutiv, dovada sediului social și declarația pe propria răspundere conform Legii 359/2004 privind îndeplinirea condițiilor de funcționare. Pentru CAEN 4100, nu sunt necesare autorizații speciale prealabile înregistrării, însă după înființare trebuie obținută autorizația de construire de la autoritatea locală competentă (primărie) pentru fiecare proiect. De asemenea, societatea trebuie să solicite înregistrarea în **Registrul Constructorilor** organizat de Ministerul Dezvoltării, dacă intenționează să

execute lucrări de construcții, iar pentru participarea la licitații publice este obligatorie certificarea în domeniu. La sediul social, se recomandă depunerea declarației de mențiuni pentru autorizarea punctelor de lucru temporare pe șantiere.

Cadru de reglementare, avize specifice și instituții de control

Activitatea de construcții este strict reglementată prin **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții. Autorizația de construire se emite de primărie pe baza documentației tehnice (DTAC, DTOE) și a avizelor de la deținătorii de utilități (apă, canal, electricitate, gaze). Pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, pot fi necesare avize de mediu de la Agenția pentru Protecția Mediului (APM), în funcție de impact. Controlul execuției se face de către **Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC)** și Direcțiile Județene de Administrare a Controlului. La finalizare, se emite **procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor**, semnat de proiectant, executant și investitor, iar apoi se depune documentația pentru intabularea construcției la Cartea Funciară. Nerespectarea autorizării sau a normelor tehnice atrage sancțiuni contravenționale și chiar demolare.

Management fiscal, risc de audit ANAF și contabilitate specifică

Din punct de vedere fiscal, societățile cu CAEN 4100 sunt plătitoare de **impozit pe profit** (16%) sau **impozit pe veniturile microîntreprinderilor** (1% sau 3% din cifra de afaceri, conform plafoanelor legale), în funcție de statut. Se aplică **TVA la încasare** (812/2014) dacă cifra de afaceri depășește 500.000 lei, iar în relația cu subantreprenorii se emite factură cu TVA. Activitatea de construcții este supusă riscului de reîncadrare a contractelor de prestări servicii în contracte de antrepriză, ceea ce atrage obligația de **separare a facturilor pe faze de execuție**. ANAF prioritizează auditul în construcții pentru verificarea **declarațiilor 390 (deconturi de TVA)** și a **declarației 112** (contribuții salariale). Obligatoriu se implementează **sistemul RO e-Factura** și **e-Transport** pentru materiale de construcții. Contabilitatea specifică include conturile de imobilizări în curs (231), lucrări în execuție (711) și înregistrarea facturilor de la subcontractori. Recomandat: înființarea unui **vector fiscal** corect la ANAF și depunerea la timp a **declarației unice** pentru dividende.

Întrebări frecvente

Ce autorizații sunt necesare pentru a lucra cu codul CAEN 4100?

Pentru începerea lucrărilor, constructorul trebuie să dețină autorizație de construire emisă de primărie, iar firma trebuie să fie înregistrată în Registrul Electronic al Constructorilor (REC) și să aibă certificat de atestare fiscală. De asemenea, pentru lucrări publice, este necesară atestarea conform OUG 34/2006.

Ce taxe speciale se aplică pentru acest cod CAEN?

Constructorii plătesc impozit pe venit/ profit conform regimului general, plus contribuții sociale pentru angajați. În plus, pentru lucrările de construcții se aplică TVA invers (taxare inversă) dacă beneficiarul este o persoană juridică, iar pentru persoane fizice se aplică TVA standard de 19%. Nu există taxe locale suplimentare specifice acestui cod.