



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2023

Chișinău

**pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la
evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

În temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se modifică după cum urmează:

1) punctul 1 se completează cu subpunctul 3) cu următorul cuprins:

„3) Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării, conform anexei nr. 3.”

2) se completează cu Anexa nr. 3 cu următorul conținut:

„Anexa nr. 3

la Hotărârea Guvernului nr. _____

REGULAMENT

**cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere
a bunurilor imobile în scopul impozitării**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scopul impozitării (în continuare – *Regulament*) stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării de către comisiile de specialitate din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) al Legii nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal.

2. Presentul regulament este un instrument temporar și tranzitoriu pentru localitățile rurale unde nu a fost executată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate în scopul impozitării și se aplică bunurilor imobile (cu excepția terenurilor) deținute de persoanele fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzător, inclusiv:

- clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, căsuțele de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole, apartamentele și alte încăperi izolate;
- construcțiile cu un grad de finisare de 50% și mai mult, rămase nefinisate mai mult de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție.

3. În sensul prezentului Regulament se utilizează noțiunile specificate în Anexa nr. 1.

4. În scopul impozitării bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate, autoritățile publice locale sunt în drept să instituie Comisii de specialitate în cadrul primăriilor (în continuare Comisii de specialitate).

5. Atribuțiile principale ale Comisiei de specialitate sunt următoarele:

- identificarea bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate;
- aprecierea valorii de inventariere a bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate prin determinarea valorii acestora;
- actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate.

6. Componenta Comisiei de specialitate se aprobă de către fiecare autoritate publică locală în parte, în dependență de dimensiunea unității administrativ-teritoriale sau numărul de populație. Componenta Comisiei de specialitate va fi formată din cel puțin:

- 1 percepător fiscal;
- 1 arhitect sau arhitect-șef, iar în cazul lipsei funcției de arhitect, sau arhitect-șef în cadrul autorității publice locale, comisia poate fi completată de un specialist în reglementarea proprietății funciare.

7. Proprietarul unui bun imobil, care nu deține un document ce ar confirma dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau care nu și-a executat obligația de înregistrare a drepturilor sale patrimoniale asupra bunului imobil, poate fi recunoscut ca subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare, în condițiile în care își exercită de fapt dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra acestui bun.

8. Gradul de finalizare a construcțiilor prevăzute la pct. 2 se va determina în baza Codului practic în construcții CP C04.06-2013 „Regulament privind

emiterea avizului tehnic, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcții cu documentația de proiect”, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și construcții nr. 46/2013 din 10 aprilie 2013, și anume:

Gradul de executare pentru fiecare element va fi calculat după următoarea formulă:

$$Pe = Pp \times k,$$

unde:

Pe – procentul de executare a elementului;

Pp – procentul acordat pentru fiecare element (construit) în parte;

k – coeficient variabil, care se determină prin raportul volumului lucrărilor de construcții executate la volumul acestora conform proiectului.

Gradul de executare a construcției va fi calculat prin totalizarea procentelor deduse pentru fiecare element (construit) în parte.

Procentul maxim acordat pentru fiecare element (construit), în funcție de regimul de înălțime al construcției:

a) Pentru construcții cu regim de înălțime S+P (S+D+P) sau P (D+P) (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.):

- *fundatii (inclusiv pereții subsolului sau demisolului): 16%;*
- *carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 18%;*
- *planșee: 9%;*
- *acoperiș: 3%;*
- *pardoseli: 11%;*
- *uși, ferestre: 8%;*
- *lucrări de finisare interioare și exterioare: 14%;*
- *instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 16%;*
- *alte lucrări: 5%*

b) Pentru construcții cu regim de înălțime S+P+E sau P+E (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.):

- *fundatii (inclusiv pereții subsolului): 9%;*
- *carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 21%;*
- *planșee: 10%;*
- *acoperiș: 4%;*
- *pardoseli: 8%;*
- *uși, ferestre: 12%;*
- *lucrări de finisare interioare și exterioare: 13%;*
- *instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 16%;*
- *alte lucrări: 7%;*

c) Pentru construcții cu regim de înălțime S+P+E+M sau P+E+M (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.):

- *fundatii (inclusiv pereții subsolului): 6%;*
- *carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 24%;*

- *planșee: 9%*;
- *acoperiș: 3%*;
- *pardoseli: 9%*;
- *uși, ferestre: 11%*;
- *lucrări de finisare interioare și exterioare: 20%*;
- *instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 10%*;
- *alte lucrări: 8%*;

d) Pentru construcții cu regim de înălțime S+P+4E sau P+4E (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.):

- *fundatii (inclusiv pereții subsolului): 8%*;
- *carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 24%*;
- *planșee: 13%*;
- *acoperiș: 2%*;
- *pardoseli: 14%*;
- *uși, ferestre: 9%*;
- *lucrări de finisare interioare și exterioare: 9%*;
- *instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 13%*;
- *alte lucrări: 8%*;

e) Pentru construcții cu regim de înălțime S+P+6E și mai multe (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.):

- *fundatii (inclusiv pereții subsolului): 16%*;
- *carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 21%*;
- *planșee: 13%*;
- *acoperiș: 2%*;
- *pardoseli: 10%*;
- *uși, ferestre: 7%*;
- *lucrări de finisare interioare și exterioare: 11%*;
- *instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 15%*;
- *alte lucrări: 5%*;

Unde: S – Subsol; D – Demisol; P – Parter; E – Etaj; M – Mansardă.

9. Aprecierea gradul de finalizare a construcțiilor se va efectua de către Comisia de specialitate sau, la decizia autorității publice locale, de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice.

10. În caz de dezacord cu gradul de finalizare a construcției determinat de Comisia de specialitate, proprietarul, din cont propriu, are dreptul să solicite serviciile unui expert tehnic în construcții sau a unui agent economic cu activități în domeniul expertizei tehnice.

11. Lucrările de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile sunt executate de Comisia de specialitate, în vederea determinării costului bunurilor imobile în scopul impozitării.

12. În caz de dezacord cu valoarea costului bunului imobil, proprietarul are dreptul să solicite serviciile unui evaluator licențiat pentru efectuarea evaluării costului bunului imobil în cauză și să solicite recalcularea impozitului.

13. Data aprecierii sau actualizării valorii de inventariere este considerată data de 1 iunie a anului în care sunt desfășurate lucrările de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere.

14. Bunurile imobile și părțile lor componente, înregistrate cu același mod de folosință, și valoarea estimată cărora nu este determinată de către organe cadastrale teritoriale conform modelelor de evaluarea aprobate de către organul central de specialitate, se apreciază în baza acestui regulament conform criteriilor similare.

15. Dacă pe teren sunt amplasate două sau mai multe construcții principale, fiecare dintre aceste construcții va constitui o unitate de evaluare distinctă.

II. PROCESUL DE APRECIERE SAU ACTUALIZARE A VALORII DE INVENTARIERE

16. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:

- 1) lucrări pregătitoare;
- 2) colectarea datelor de piață;
- 3) determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat a construcției de bază sau construcției accesorie sau actualizare a valorii de inventariere;
- 4) colectarea datelor despre bunurilor imobile;
- 5) calcularea valorii bunurilor imobile;
- 6) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale.

17. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de determinare a valorii bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare sunt întreprinse următoarele activități:

- 1) identificarea obiectelor care nu sunt evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate amplasate pe teritoriul unității administrativ teritoriale;

2) inventarierea construcțiilor rămase nefinisate mai mult de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție, cu identificarea construcțiilor cu un grad de executare de 50% și mai mult;

3) identificarea bunurilor imobile a căror valoare de inventariere urmează a fi actualizată;

4) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și aprecierea factorilor de influență asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile (în caz de existența diferenței de preț în diferite zonei al localității).

18. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorii/costului bunurilor imobile similare tranzacționate recent, pentru determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat a construcției de bază sau construcției accesorie în scopul utilizării la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.

19. În scopul acumulării datelor de piață, Comisia de specialitate va menține o bază de date cu privire la:

- informația privind valoarea de inventariere a bunurilor imobile din arhivele organelor cadastrale;

- informația referitor la valoarea din Registrul bunurilor imobile a Sistemului Informațional Automatizat „Cadastrul Fiscal” a bunurilor similare aflate pe teritoriul unității administrativ teritoriale, care au fost recent evaluate sau tranzacționate pe piață;

- informația referitor la valoarea din Sistemul informațional SCITL a bunurilor similare aflate pe teritoriul unității administrativ teritoriale care au fost recent tranzacționate pe piață;

- datele de identificare a bunului imobil (numărul cadastral (după caz), adresa sau locul amplasării);

- caracteristicile tehnice/funcționale sau economice ale bunului imobil, care vor fi culese în teren;

- datele privind anul finisării construcției bunului imobil.

- analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluarea de către organul responsabil pentru implementarea politicii statului în domeniul evaluării.

20. În dependență de datele disponibile, Comisia de specialitate va determina factorii care vor influența asupra valorii de inventariere.

21. Autoritatea administrației publice locale este în drept să utilizeze în calitate de factor valoric materialul construcțiilor, amplasamentul construcțiilor lor în unitatea administrativ teritoriale, dotarea construcțiilor cu obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, anul edificării construcției.

22. Prețurile medii de piață pentru un metru pătrat pentru apreciere sau actualizare a valorii de inventariere, factorii care pot influența asupra valorii, cât

și criteriile de diminuare vor fi aprobate prin decizia autorității publice locale, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

23. După aprobarea prețurilor medii pentru un metru pătrat, factorilor care pot influența asupra valorii, criteriilor de diminuare a prețurilor prin decizia autorității publice locale, Comisia de specialitate va transmite rezultatele Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale.

24. Autoritățile publice locale vor comunica datele despre valoarea de inventariere și factorii valorici ce au contribuit la aprecierea acesteia, proprietarilor bunurilor imobile sau altor titulari de drepturi, folosind procedura de notificare.

III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

25. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunului imobil se efectuează în conformitate cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.

26. Se recomandă autorităților publice locale să aplice Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării de către comisiile de specialitate în unitatea administrativ-teritorială respectivă.”

2. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru.

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor

Petru ROTARU

Notă informativă

la proiectul de hotărâre a Guvernului *pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*

1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul de hotărâre a Guvernului *pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*, este elaborat de către Agenția Geodezie Cartografie și Cadastru.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ și finalitățile urmărite

Elaborarea proiectului actului normativ este impusă de faptul că pe teritoriul Republicii Moldova nu toate localitățile rurale au beneficiat de programul de stat de înregistrare masivă a proprietăților, și respectiv în aceste localități rurale nu este posibil aplicarea modelului de evaluare, fapt care nu permite calcularea și perceperea impozitului imobiliar în baza valorilor de piață. În aceste localități, pentru calcularea impozitului imobiliar se folosesc valorile de inventariere care au fost apreciate sau actualizate ultima dată în anii 1997-1998. Acest fapt deseori este invocat de către primari în cadrul vizitelor în teritoriu a reprezentanților Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru și Ministerului Finanțelor.

La momentul actual, conform acordului de finanțare încheiat între Republica Moldova și Banca Mondială, pe teritoriul Republicii Moldova se desfășoară Programul de Înregistrare și Evaluare Funciare (în continuare PÎEF), în cadrul căruia va fi elaborat modelul pentru aprecierea valorilor de piață în scopul impozitării. După cum a fost menționat mai sus, acest model poate fi aplicat numai în cazul în care dreptul asupra bunurilor imobile sunt înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, . Luând în considerație faptul că progresul în executarea PÎEF la compartimentul înregistrării bunurilor imobile este foarte lent, deci se creează un decalaj între localitățile care pot fi supuse impozitării conform valorilor de piață deoarece bunurile imobile sunt înregistrate și între autoritățile publice locale, unde bunurile imobile nu sunt înregistrate, or baza impozabilă (valorile în baza cărora se calculează impozit imobiliar) nu a fost modificată din anii 1997-1998.

Autoritățile publice locale până în prezent, ca sursă de informație, folosesc registrul valorilor de inventariere, care a fost completat în baza valorilor estimate calculate de Birourile de Inventariere Tehnică, și nu dețin nici un instrument de actualizarea acestora.

În acest context este necesar de creat un mecanism tranzitoriu și temporar pentru a echilibra situația între localitățile rurale și de a oferi oportunitatea efectuării cu forțele proprii a recalculării impozitelor conform valorilor cel puțin apropiate valorilor de piață.

3. Descrierea gradului de compatibilitate, pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene;

Proiectul nu transpune legislația Uniunii Europene în legislația națională.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Principalele prevederi ale proiectului țin de următoarele aspecte:

Se modifică Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării cu completarea Anexei nr. 3 a Regulamentului privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Astfel, Regulamentul elaborat și propus spre aprobare, prevede crearea unui mecanism de apreciere sau actualizare a valorilor de inventariere prin care autorităților publice locale li se oferă oportunitatea determinării unei valori medii de piață pentru un metru pătrat a construcției în unitatea administrativ-teritorială, utilizând sisteme informaționale ale Serviciului Fiscal de Stat.

Totodată, ca o sursă alternativă de informație, poate fi utilizată și analiza pieței efectuată în cadrul PÎEF, care deja a sistematizat informația despre tranzacțiile efectuate și respectiv

valorile care au fost indicate în contratele de vânzare-cumpărare. Or, această analiză, reprezintă un suport considerabil pentru autoritățile publice locale în procesul determinării valorilor de piață și utilizarea lor ulterioară ca bază impozabilă în cadrul calculării impozitului.

Reiterăm că prin acest regulament autorităților publice locale, li se oferă posibilitatea de a determina și de a utiliza factorii care pot influența asupra valorii, pentru ajustarea valorii de piață.

Un alt aspect despre care este necesar de menționat, este reglementarea determinării de către comisiile de specialitate a procentului de finalizare a construcțiilor nefinisate.

5. Fundamentarea economica-financiară

Implementarea noului proiect nu necesită alocarea surselor financiare suplimentare de la bugetul de stat sau de la bugetele autorităților publice locale, și urmează a fi realizat din contul mijloacelor financiare alocate pentru salarizarea funcționarilor din cadrul primăriilor.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Urmare a modificării Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării - nu va fi necesară modificarea altor acte normative.

Întru realizarea și implementarea acestui regulament în cadrul autorităților publice locale urmează a fi create comisii de specialitate.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În cadrul elaborării proiectului Hotărârii Guvernului, Agenția Geodezie Cartografie și Cadastru a organizat ședințe de lucru cu participarea Ministerului Finanțelor, Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, CALM. În cadrul acestor ședințe s-a discutat necesitatea unei metodologii unice pentru aprecierea și actualizarea valorilor de inventariere.

Proiectul va fi supus avizării și consultării publice.

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional proiectul este plasat pe pagina web oficială a Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru: www.arfc.gov.md, la compartimentul: Transparența decizională/Proiecte de acte normative și pe platforma de participare www.particip.gov.md.

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul va fi supus expertizei anticorupție

9. Consultările expertizei de compatibilitate

Proiectul nu necesită efectuarea expertizei de compatibilitate.

10. Consultările expertizei juridice

Proiectul va fi supus expertizei juridice.

11. Alte expertize

Alte expertize nu sunt necesare.

Director general

Ivan DANII



Nr. 36/01-05/1172 din 19.12.2023

Cancelaria de Stat

CERERE
privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat
a proiectului de hotărâre a Guvernului „pentru modificarea Hotărârii
Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor
imobile în scopul impozitării”

Nr. crt.	Criterii de înregistrare	Nota autorului
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul de hotărâre a Guvernului „pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării”.
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Agencia Relatii Funciare si Cadastru
3.	Justificarea depunerii cererii	Proiectul de hotărâre a Guvernului „pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării” este impus de faptul că pe teritoriul Republicii Moldova în localitățile rurale nu sunt înregistrate și evaluate toate bunurile imobile, proprietate privată, faptul care nu permite calcularea și perceperea impozitului imobiliar în baza valorilor de piață, deoarece baza impozabilă (valoarea de inventariere) în baza căruia se calculează impozit, este apreciată și actualizată ultima dată în anii 1997-1998.
4.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	Proiectul se avizează de către: Cancelaria de Stat; Ministerul Finanțelor; Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării; Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale; Congresul Autorităților Locale din Moldova. Expertiza juridică: Ministerul Justiției.

		Expertiza anticorupție: Centrul Național Anticorupție.
5.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/expertizelor	5 zile
6.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Cristina Său Consultant Serviciu Juridic tel.: (022) 88-12-65; e-mail: cristina.sau@arfc.gov.md
7.	Anexe	Proiectul de hotărâre a Guvernului „pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării”; Nota informativă.
	Data și ora depunerii cererii	19.12.2023
9.	Semnătura	

Director general

Ivan DANII