

Nota informativă

la proiectul Hotărârii Guvernului despre aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

Condițiile care au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite prin implementarea actului normativ

Proiectul de hotărâre a Guvernului despre aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – proiect) este elaborat întru executarea dispoziției alin. (5) art. 279 din Codul fiscal, potrivit căruia reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de oficiile cadastrale teritoriale o dată la trei ani, în modul stabilit de Guvern.

În scopul asigurării implementării noului sistem de impozitare a bunurilor imobile, conform Codului Fiscal (art. 285) Agenția Relații Funciare și Cadastru urmează să prezinte anual Inspectoratului Fiscal Principal de Stat cel târziu până la 01 februarie informația despre fiecare obiect și subiect al impunerii, iar în cazul intervenirii unor modificări în informația despre obiectele și/sau subiecții impunerii, să prezinte o informație actualizată în termen de 10 zile după încheierea trimestrului gestionar.

Conform Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003, Agenția Relații Funciare și Cadastru a finalizat lucrările de evaluare masivă a bunurilor imobile cu destinație locativă din localitățile urbane în anul 2005. De asemenea, în anul 2009 au fost finalizate lucrările de evaluare a bunurilor imobile comerciale și industriale, garajelor și loturilor din întovărășirile pomicole cu construcțiile amplasate pe ele. În anul 2012 au fost finalizate lucrările de evaluare a terenurilor agricole cu construcțiile amplasate pe ele, care se utilizează în activitatea de întreprinzător, precum și lucrările de evaluare a caselor de locuit în localitățile rurale ale municipiilor Chișinău și Bălți. În prezent toate aceste categorii de bunuri imobile se impozitează după sistemul nou de impozitare, conform prevederilor Titlului VI al Codului Fiscal

Data evaluării categoriilor de bunuri imobile supuse evaluării masive în scopul impozitării reflectă prețurile medii de piață la situația din 01 iunie a anului când au fost executate lucrările de evaluare. Astfel, actualmente, data evaluării pentru apartamente este stabilită 01 iunie 2004, pentru case individuale de locuit din localitățile urbane – 01 iunie 2005, pentru garaje și loturi din întovărășirile pomicole – 01 iunie 2007, pentru bunuri imobile comerciale și industriale – 01 iunie 2009, pentru terenuri cu destinație agricolă cu construcțiile amplasate pe ele, care se utilizează în activitatea de întreprinzător, precum și pentru case de locuit din localitățile rurale ale municipiilor Chișinău și Bălți – 1 iunie 2012.

Proiectul hotărârii Guvernului despre aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării are drept scop instituirea unui mecanism de recalculare (actualizare) a valorii estimate a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Implementarea prevederilor proiectului va contribui la crearea unui cadru legal adecvat, ținând cont de condițiile de dezvoltare și de împrejurările apărute pe piața imobiliară, în vederea stabilirii unor impozite obiective, reale și adecvate.

Principalele prevederi ale proiectului, locul actului în sistemul de acte normative

Ținând cont de faptul că piața bunurilor imobile este în continuă dezvoltare, întru asigurarea organelor fiscale cu o informație actualizată despre obiectele impunerii fiscale, proiectul prevede procesul de recalculare masivă a valorilor estimate în scopul impozitării, ținând cont de nivelul valoric al prețurilor la data reevaluării.

De asemenea proiectul prevede posibilitatea co-finanțării lucrărilor de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării din partea bugetelor locale și altor surse conform legislației.

Procedura de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării include următoarele etape:

- a) colectarea și analiza datelor de piață;
- b) actualizarea modelelor de evaluare;
- c) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- d) transmiterea rezultatelor reevaluării organelor fiscale.

Colectarea și analiza datelor de piață se efectuează de către Întreprinderea de Stat „Cadastru” în scopul studierii dinamicii prețurilor pentru toate categoriile de bunuri imobile pe întreg teritoriul țării și pregătirii informației privind analiza pieții imobiliare.

Actualizarea modelelor de evaluare se efectuează în scopul aducerii în corespundere a valorilor estimate în scopul impozitării la nivelul prețurilor din data reevaluării.

Categoria actului normativ propus este hotărâre a Guvernului pentru organizarea executării legii, ceea ce corespunde art. 10 din Legea privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale nr. 317 din 18.07.2003.

Fundamentarea economico-financiară

Dat fiind faptul că reevaluarea bunurilor imobile va fi efectuată de către Întreprinderea de Stat “Cadastru” proiectul nu presupune reorganizări instituționale, însă se estimează că reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării va necesita alocarea surselor financiare bugetare. Reieșind din faptul că reevaluarea bunurilor imobile urmează să fie efectuată o dată la trei ani, precum și din faptul că proiectul regulamentului prevede reevaluarea bunurilor imobile pe categorii/subcategorii de bunuri imobile, în dependență de tipul bunurilor imobile ce vor fi reevaluate, anual va fi necesar de alocat mijloace financiare de 6,5 - 10 mil. lei, inclusiv pentru executarea următoarelor lucrări:

- 1) colectarea și analiza datelor de piață despre bunuri imobile, pregătirea raportului privind analiza datelor de piață – 0,90 - 1,70 mil. lei;
- 2) actualizarea modelelor de evaluare – 2,1 – 4,0 mil.lei;

- 3) recalcularea valorii estimate și notificarea titularilor de drepturi despre valoarea estimată a bunurilor imobile – 3,5 – 4,3 mil. lei;

Proiectul prevede că reevaluarea generală a bunurilor imobile în scopul impozitării se va efectua o dată la trei ani, conform prevederilor Codului Fiscal după categorii de bunuri imobile, surse de finanțare fiind mijloacele bugetului de stat. Vor fi reevaluate toate bunurile imobile pe întreg teritoriul țării după categorii/subcategorii de bunuri imobile, consecutivitatea reevaluării generale fiind stabilită în Regulament. În perioada între două reevaluări generale la solicitarea autorităților locale poate fi efectuată reevaluarea curentă a bunurilor imobile din localitatea concretă, surse de finanțare fiind mijloacele bugetelor locale și alte surse conform legislației.

La elaborarea proiectului s-a luat în vedere experiența statelor membre ale Uniunii Europene. Aprobarea proiectului se încadrează în Planul de acțiuni al Guvernului pentru anii 2016-2018, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 890 din 20.07.2016.

Prima variantă a Proiectului a fost elaborată în anul 2011 și avizată de către Ministerul Economiei, Ministerul Justiției, Centrul Național Anticorupție, primăria mun. Chișinău și primăria mun. Bălți, Asociația Primarilor și Colectivităților Locale din Republica Moldova. Dat fiind faptul că Ministerul Finanțelor a avut alte viziuni referitoare la perspectivele efectuării lucrărilor de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, proiectul a suferit modificări și completări pe parcursul anilor 2011 – 2015.

Neaprobarea proiectului Hotărârii Guvernului despre aprobarea Regulamentului cu privire la reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării pe parcursul anilor 2011 - 2015 a dus la diminuarea eficienței noului sistem de impozitare a bunurilor imobile, la încălcarea principiului de echitate socială a impozitării, la învechirea valorilor bunurilor imobile estimate în scopul impozitării și, respectiv, la diminuarea veniturilor fiscale ale bugetelor locale.

Prezentul proiect este elaborat ținându-se cont de cea mai bună practică europeană și internațională în domeniu, de politica de descentralizare a finanțelor publice, care se implementează în Republica Moldova, precum și de modificările și completările recente ale Codului Fiscal.

Director general

Anatolie GHILAȘ

