



Proiect

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2016

Chișinău

despre aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

În scopul realizării prevederilor Titlului VI al Codului Fiscal nr. 1163 – XIII din 24.04.1997, Legii nr.989-XV din 18 aprilie 2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.102, art.773) și în conformitate cu Programul de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.670 din 9 iunie 2003 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.123-125, art.744), Guvernul

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (se anexează).
2. Agenția Relații Funciare și Cadastru va întreprinde măsurile de rigoare în vederea aplicării prevederilor Regulamentului nominalizat.

PRIM-MINISTRU

Contrasemnează:

Ministrul Economiei

Ministrul Finanțelor

Ministrul Justiției

Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare - Regulament) stabilește modul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării prin identificarea etapelor procesului de reevaluare și a consecutivității efectuării reevaluării a diferitor categorii de bunuri imobile.

2. Reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării, ținând cont de nivelul de dezvoltare a pieței bunurilor imobile, prețurile de piață la data reevaluării și modificarea factorilor valorici, ce influențează valoarea estimată a bunurilor imobile.

3. Reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării se supun bunurile imobile de toate categoriile / subcategoriile pentru care au fost executate lucrările de evaluare în scopul impozitării.

4. Se disting două tipuri de reevaluare:

- 1) reevaluare generală.
- 2) reevaluarea curentă.

5. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni generale:

- **reevaluare generală** - proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile estimate în scopul impozitării, ținând cont de caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și de nivelul prețurilor la situația din data reevaluării generale.

- **reevaluarea curentă** - proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile estimate în scopul impozitării prin indexarea acestora la nivelul prețurilor de piață la situația din data reevaluării curente.

6. Lucrările de reevaluare generală se execută de către Întreprinderea de Stat „Cadastru” prin intermediul filialelor sale, oficiilor cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate cu Agenția Relații Funciare și Cadastru (în continuare - Agenția) și tarifelor aprobate de Agenție. Sursa de finanțare a lucrărilor de reevaluare generală este bugetul de stat.

7. Lucrările de reevaluare curentă se execută de către Întreprinderea de Stat „Cadastru” prin intermediul filialelor sale, oficiile cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate cu administrația publică locală și tarifelor aprobate de Agenție. Sursa de finanțare a lucrărilor de reevaluare curentă sunt bugetele locale.

8. Lucrările de reevaluare se desfășoară în baza planului aprobat de Agenție pentru fiecare categorie / subcategorie de bunuri imobile supuse reevaluării.

II. Procedura de reevaluare generală a bunurilor imobile

9. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă data elaborării modelului de evaluare, care se consideră 1 iunie al anului în care se desfășoară lucrările de reevaluare a categoriei / subcategoriei concrete a bunurilor imobile.

10. Reevaluarea generală se execută pe categorii / subcategorii a bunurilor imobile în următoarea consecutivitate:

Anul 1. reevaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă (apartamente și încăperi izolate locative; apartamente în case de locuit individuale □ case de locuit individuale, inclusiv construcțiile auxiliare și terenurile aferente; terenuri destinate construcțiilor locative);

Anul 2. reevaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială și industrială (terenuri, construcții, încăperi, edificii), garajelor din cooperative de construcții a garajelor, loturilor din întovărășirile pomicole și construcțiilor amplasate pe ele, precum și a construcțiilor, edificiilor amplasate pe terenurile agricole folosite în activitatea economică și terenurile aferente acestora.

Anul 3. reevaluarea terenurilor cu destinație agricolă (fără construcții) și a grădinilor din extravilanul localităților; bunurilor imobile cu destinație specială.

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

- 1) colectarea și analiza datelor de piață;
- 2) actualizarea hărților zonelor valorice și modelelor de evaluare;
- 3) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- 4) transmiterea rezultatelor reevaluării organelor fiscale.

12. Colectarea și analiza datelor de piață se efectuează anual în scopul:

- 1) studierii dinamicii prețurilor de piață ale bunurilor imobile;
- 2) studierii factorilor de influență asupra valorii bunurilor imobile;
- 3) actualizării modelelor de evaluare;
- 4) întocmirii informațiilor privind analiza pieții bunurilor imobile.

13. Se disting următoarele tipuri și surse de colectare a datelor de piață:

1) date din contractele în temeiul cărora au fost înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile;

2) date din ofertele de pe piața bunurilor imobile, colectate de către evaluatorii Întreprinderii de Stat „Cadastru” și filialelor sale, și/sau prezentate de către întreprinderile de evaluare, agenții imobiliari și alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;

3) date generale cu caracter economic și social, inclusiv informații disponibile cu privire la prețurile de piață a bunurilor imobile din localitate, furnizate de către administrația publică locală.

14. Datele din contractele în temeiul cărora au fost înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile se acumulează în registrul bunurilor imobile, ținut de către Întreprinderea de Stat „Cadastru”.

15. Datele despre ofertele de pe piața bunurilor imobile se acumulează în modul și termenele stabilite de Agenție.

16. Datele generale cu caracter economic și social, inclusiv informațiile disponibile cu privire la prețurile bunurilor imobile din localitate sânt obținute de la administrație publică locală.

17. Analiza datelor de piață se execută de către Întreprinderea de Stat „Cadastru” pentru toate categoriile de bunuri imobile în modul stabilit de Agenție. În rezultatul analizei datelor de piață se stabilesc următoarele:

1) prețurile medii de piață pentru categoriile/subcategoriile de bunuri imobile supuse reevaluării;

2) dinamica prețurilor medii de piață pentru categoriile/subcategoriile de bunuri imobile supuse reevaluării;

3) nivelul de corespundere a valorilor estimate în scopul impozitării cu prețurile din perioada analizată.

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

19. Actualizarea hărților zonelor valorice se execută separat pentru fiecare categorie de bunuri imobile pentru fiecare localitate în comun cu administrația publică locală.

20. Actualizarea modelelor de evaluare se execută separat pentru fiecare categorie de bunuri imobile și după necesitate, pentru fiecare subcategorie de bunuri imobile.

21. În procesul de actualizare a modelelor de evaluare se aplică următoarele metode:

1) ajustarea modelului existent de evaluare;

2) elaborarea modelului nou de evaluare.

22. Ajustarea modelului existent de evaluare constă în recalcularea nivelului de influență a parametrilor modelului de evaluare.

23. Elaborarea modelului nou de evaluare constă în elaborarea structurii noi a modelului de evaluare.

24. Aplicarea uneia dintre metodele de actualizare a modelelor de evaluare este determinată de către Agenție în funcție de:

1) rezultatele analizei nivelului de corespundere a valorilor estimate, în baza modelelor de evaluare aplicate, cu datele de piață;

2) nivelul de modificare a condițiilor pieții bunurilor imobile și a factorilor de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile la data reevaluării.

25. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se compune din următoarele etape:

1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;

2) informarea proprietarilor bunurilor imobile privind recalcularea valorii estimate în scopul impozitării;

3) examinarea cererilor proprietarilor bunurilor imobile cu privire la dezacordul privind recalcularea valorii estimate în scopul impozitării.

26. Recalcularea valorilor estimate a bunurilor imobile în scopul impozitării se execută în mod automatizat în baza modelelor actualizate de evaluare pentru categoria /subcategoria respectivă de bunuri imobile.

27. Informarea proprietarilor despre valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale cu sprijinul autorităților publice locale prin asigurarea accesului proprietarilor bunurilor imobile la portalul informațional al Î.S., „Cadastru” sau prin afișarea listelor cu caracteristicile bunurilor imobile și valorile estimate în locurile accesibile tuturor proprietarilor.

28. Întreprinderea de Stat „Cadastru” va utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume:

1) mijloacele de informare în masă (radio, televiziunea, presa);

2) editarea buletinelor informaționale specializate;

3) accesul la registrului bunurilor imobile privind valorile estimate ale bunurilor imobile în scopul impozitării prin portalul serviciilor publice.

29. În cazul în care proprietarul nu a luat cunoștință cu rezultatele reevaluării, acesta este în drept să se adreseze la oficiul cadastral teritorial în raza de acțiune a căruia este amplasat bunul imobil pentru obținerea informației cu privire la valoarea estimată în scopul impozitării.

30. În cazul în care valoarea estimată a bunului imobil în scopul impozitării este contestată de către proprietarul bunurilor imobile, oficiul cadastral teritorial examinează rezultatele reevaluării bunurilor imobile conform procedurii stabilite în Regulamentul cu privire la

evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24.11.2004.

31. În rezultatul examinării cererilor proprietarilor cu privire la dezacordul privind valoarea estimată în scopul impozitării, după verificarea caracteristicilor bunurilor imobile, în cazul în care acestea rămân întemeiate, Agenția va ajusta modelul de evaluare pentru categoria /subcategoria respectivă de bunuri imobile.

32. Transmiterea rezultatelor reevaluării generale organelor fiscale se efectuează în conformitate cu prevederile Titlului VI al Codului Fiscal.

III. Procedura de reevaluare curentă a bunurilor imobile

33. Reevaluarea curentă a bunurilor imobile respectă principiile ce au stat la baza ultimei evaluări sau reevaluării generale și se efectuează în perioada între evaluarea și reevaluarea generală sau între două reevaluări generale la inițiativa administrației publice locale.

34. Reevaluare curentă a bunurilor imobile se efectuează în baza contractului încheiat între administrația publică locală și Întreprinderea de Stat „Cadastru”.

35. Procesul de reevaluare curentă presupune indexarea valorilor estimate ale bunurilor imobile la situația din data de 1 iunie al anului precedent anului în care se execută indexarea valorilor estimate a categoriei concrete de bunuri imobile din localitatea concretă.

36. Procesul de reevaluare curentă a valorilor estimate cuprinde următoarele etape:

- 1) lucrări pregătitoare;
- 2) colectarea și analiza datelor de piață;
- 3) recalcularea valorilor estimate;
- 4) informarea deținătorilor de bunuri imobile privind valorile estimate a bunurilor imobile în cadrul procesului de reevaluare curentă;
- 5) transmiterea informației privind valorile indexate ale bunurilor imobile Inspectoratului Fiscal Principal de Stat.

37. În cadrul lucrărilor pregătitoare în comun cu administrațiile publice locale vor fi stabilite volumele de lucrări și planurile de executare a lucrărilor. Î.S. ”Cadastru” în baza tarifelor aprobate de Agenție va calcula mărimea mijloacelor financiare necesare pentru executarea lucrărilor de reevaluare curentă pentru fiecare localitate și categorie/subcategorie de bunuri imobile supuse reevaluării curente și va încheia contractele privind efectuarea lucrărilor de reevaluare curentă cu administrațiile publice locale către 01 decembrie a anului, în care urmează a fi efectuată reevaluarea curentă.

38. Colectarea și analiza datelor de piață se efectuează pentru a stabili indexul modificării prețurilor de piață pentru categoria/subcategoria de bunuri imobile concretă într-o localitate concretă.

39. Recalcularea valorii bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul ultimei evaluări sau reevaluări generale. Data evaluării curente este data de 1 iunie a anului în care a fost încheiat contractul cu administrația publică locală privind efectuarea lucrărilor de reevaluare curentă.

40. Informarea deținătorilor drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile privind valoarea indexată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale cu sprijinul autorităților publice locale prin asigurarea accesului proprietarilor bunurilor imobile la portalul informațional al Î.S. „Cadastru” sau prin afișarea listelor cu caracteristicile bunurilor imobile și valorile estimate în locurile accesibile tuturor proprietarilor.

41. În cazul în care proprietarul nu a luat cunoștință cu rezultatele reevaluării curente, acesta este în drept să se adreseze la administrația publică locală în raza de acțiune a căreia este amplasat bunul imobil, pentru obținerea informației cu privire la valoarea estimată a bunului imobil în scopul impozitării.

42. Transmiterea rezultatelor reevaluării curente administrației publice locale prin intermediul Î.S. „FISCSERVINFORM” se va efectua către data de 01 mai a anului în care se efectuează reevaluarea curentă.