



Nr. 147 din 18 august 2020

Ministerul Finanțelor

Copie: Cancelaria de Stat

Agencia Relații Funciare și Cadastru

Aviz

*la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind
reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării
(număr unic 573/MF/2020)*

1. Considerații generale

În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM) a parvenit adresarea Cancelariei de Stat cu solicitarea de a veni cu un aviz asupra prevederilor proiectului Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare-Regulament).

CALM a analizat prevederile proiectului în cauză prin prisma respectării principiilor de organizare, funcționare și a intereselor autorităților administrației publice locale (în continuare APL), stabilind următoarele.

2. Legislația aplicabilă

- Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, publicată în ediția oficială "Tratate internaționale", 1999, volumul 14, pag.14
- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil, adoptat la 6 iunie 2002;
- Legea privind descentralizarea administrativă, nr. 435 din 28.12.2006;
- Legea privind administrația publică locală, nr. 436 din 28.12.2006;
- Legea cu privire la actele normative nr.100 din 22.12.2017;
- Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002;
- Cod Fiscal al Republicii Moldova nr. 1163 din 24.04.1997;
- Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării nr. 1303 din 24.11.2004.

3. Constatări/propuneri/sugestii:

CALM a examinat demersul Agenției Relații Funciare și Cadastru (în continuare - ARFC) cu solicitarea de a se expune pe marginea proiectului Hotărârii Guvernului despre aprobarea Regulamentului privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare - Regulament) și vine cu prezenta opinie.

1. Proiectul Regulamentului nu poate să existe separat de Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24 noiembrie 2004, ori reevaluarea este parte componentă a lucrărilor de evaluare. Astfel, este necesar suplینirea Regulamentului nominalizat cu un nou capitol ce stabilește procedura de reevaluare și nu promovarea unui act normativ separat.
2. Proiectul Regulamentului nu corespunde rigorilor de tehnică legislativă stabilite de legislația în domeniu și nu are o structură logică a normelor. Totodată, proiectul Regulamentului conține erori și inexactități de ordin juridic.
3. Lipsește legatura cauzala dintre ”colectarea și analiza datelor de piață”; actualizarea hartilor valorice” și ”actualizarea modelelor de evaluare”. Este imperativă în acest sens includerea în regulament a unei metodologii de evaluare pe fiecare tip de bun imobil. În același timp proiectul Regulamentului nu specifică cum se procedează dacă în bazele de date respective nu sunt informații cu privire la un tip de bun imobil (tranzacții), de cate informații este nevoie pentru ca datele sa reflecte veridic evoluția prețurilor - pondere din total? Cum se face armonizarea datelor la bunuri cu caracteristici diferite din aceeași categorie?; dacă nu exista date și informații suficiente, pe tipuri de imobile, pentru reevaluarea curentă, pentru o localitate.... cum se va proceda?
4. Aprobarea modelului de evaluare urmează a fi aprobat de Guvern și nu Agenția Servicii Publice.
5. Metodologia de elaborare a ”raportului privind analiza pieței imobiliare” trebuie aprobat de Guvern.
6. În procesul de reevaluare curentă lipsește firul logic al acțiunilor, și anume nu este clar de ce este necesar sa se faca ”colectarea și analiza datelor pieței imobiliare” dacă acest proces porneste de la ”raport privind analiza pieței imobiliare” în care este calculat deja indicele de indexare.
7. La pct.3,7, 8, 16, 19, 20, 26, 28, 38, 39, 41, 43 din proiectul Regulamentului este necesar de corelat noțiunea de „categorie/subcategorie” de bun imobil cu noțiunea de „tipul” bunului imobil utilizată în pct.19 din Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24 noiembrie 2004.
8. La pct.5 din proiectul Regulamentului noțiunile de „reevaluare generală și curentă” diferă substanțial de noțiunea de „evaluare” expusă în pct.4 lit.a) din actul normativ sus numit. Acest fapt poate genera interpretarea noțiunilor și aplicarea eronată a acestora.
9. În pct.9 din proiectul Regulamentului de substituit textul „loturilor din întovărășirile pomicole fără/cu construcțiile amplasate pe ele” cu următorul text: „bunurile imobile din cadrul Întovărășirilor Pomicole”.
10. La pct.10 subpct.4 de suplinit cu administrația publică locală, care alături de organele fiscale urmează să recepționeze informația despre rezultatele reevaluării, or de competența acestora ține obligația colectării impozitului pentru bunurile imobile din fiecare localitate în parte.
11. La pct.17 din proiectul Regulamentului este necesar de exclus sarcina ARFC transiterii și prezentării Ministerului Finanțelor a raportului întocmit de către Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice. Această prevedere contravine cadrului normativ în domeniul schimbului de date și interoperabilității. Aceste seturi de date sunt de interes public și urmează a fi publicate pe pagina web a Agenției Servicii Publice, unde poate fi accesată de către persoanele interesate prin intermediul serviciilor de rețea.
12. În realizarea competențelor sale, autoritățile administrației publice locale dispun de autonomie, consfințită și garantată prin Constituția Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale și prin alte tratate la care Republica Moldova este parte. Raporturile dintre autoritățile publice centrale și cele locale au la bază principiile autonomiei, legalității, transparenței și colaborării în rezolvarea problemelor comune. Între autoritățile centrale și cele

locale, între autoritățile publice de nivelul întâi și cele de nivelul al doilea nu există raporturi de subordonare. Astfel documentele promovate de ARFC nu pot stabili competențe noi fără acoperirea integrală a costurilor pentru realizarea acestora. Pct. 19 din proiectul Regulamentului conține, în esență, competențe delegate către autoritățile publice locale de colectare, structurare și prezentare a datelor. Prin urmare, actul urmează a fi completat cu prevederi referitoare la sursa din care aceste cheltuieli vor fi acoperite.

13. La pct.27 subpct.4 din proiectul Regulamentului este necesar de reformulat din motiv că titularii de drepturi asupra bunurilor imobile își exprimă dezacordul cu privire la valoarea estimată a bunului și nu cu privire la date tehnice, ori această informație (date tehnice) nu este făcută publică.

14. În pct.29, pct.45 din proiectul Regulamentului urmează să conțină procedura, periodicitatea, forma și modalitatea de transmitere a datelor și nu scopul cu care aceste date se transmit. Autoritatea publică locală pentru realizarea competențelor sale este liberă să dispună de datele pe care le posedă în orice modalitate ne-interzisă de lege.

15. La pct.30 din proiectul Regulamentului este necesar de exclus administrația publică locală, ori rolul de informare a populației nu ține de competența acesteia ci a structurilor teritoriale ale ASP conform pct.31 din proiect.

16. La pct.32 este necesar de indicat că informația despre valoarea estimată a bunului imobil se prezintă la cererea solicitantului în mod gratuit, fapt care și reprezintă informarea acestuia.

17. Capitolul III cu reevaluarea curentă urmează a fi revăzut. Reevaluarea generală, care se execută o singură dată la trei ani poate să fie executată conform planurilor aprobate de ARFC, întocmite în baza rapoartelor ASP și la inițiativa Ministerului Finanțelor. Cu referire la reevaluarea curentă ce ține de unele bunuri imobile din unele localități, atunci aici nu pot fi discuții despre inițiativa sau planul autorităților centrale, or necesitatea reevaluării acestora nu apare din tipul bunului sau expirarea unui anumit termen, ci din dorința autorității publice locale.

Totodată, menționăm că în cazul în care statul își va realiza obligațiile asumate de reevaluare periodică fără rezerve în termenii stabiliți de cadrul normativ, atunci necesitatea reevaluării curente dispare. Mai mult ca atât reevaluarea generală este un proces continuu, realizat o dată la 3 ani, respectiv acest mecanism de reevaluare curentă generează costuri administrative exagerate și nejustificate.

Reieșind din cele expuse mai sus considerăm că acest proiect nu poate fi promovat ca unul separat și urmează a fi integrat în Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24.11.2004, cu includerea modificărilor propuse.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex. L.Malai
Tel. (022) 22-35-09