

NOTA DE FUNDAMENTARE

**la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără
căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate,
în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării**

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ

Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării este elaborat de către Secția evaluarea bunurilor imobile a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ

2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ

Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării a fost elaborat în temeiul art. 27, alin. (2) din *Legea 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare* și pct.27 din Anexa 1 și pct.23 din Anexa 2 la *Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*.

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

Potrivit prevederilor art. 279, alin. (5), din Codul fiscal al Republicii Moldova, bunurile imobiliare urmează a fi supuse reevaluării generale o dată la trei ani, în scopul stabilirii valorii lor impozabile. Această reevaluare este esențială pentru menținerea unei baze fiscale actualizate, corecte și echitabile, care să reflecte realitățile pieței și să asigure o repartizare justă a sarcinii fiscale între contribuabili.

În practică, acest principiu legal nu a fost respectat. Categoria de bunuri imobile privind loturile pomicole cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole nu a mai fost reevaluată din anul 2007, ceea ce a generat un decalaj major – de peste 15 ani – între valorile estimate oficial și valorile reale de piață. Această lacună a condus la distorsiuni semnificative în aplicarea impozitelor, la subevaluarea bazei impozabile și, implicit, la pierderi substanțiale în bugetele locale.

În acest interval de timp, piața imobiliară a suferit modificări importante, inclusiv creșteri ale prețurilor, extinderea infrastructurii locale și creșterea interesului pentru utilizarea terenurilor în scop recreativ. În acest context, actuala bază de evaluare este învechită, nu reflectă condițiile economice și sociale actuale și nu mai corespunde cerințelor legale privind actualizarea valorii impozabile.

În vederea corectării acestei situații, a fost elaborat un model de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, în cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF), finanțat cu suportul Asociației Internaționale pentru Dezvoltare, în baza Acordului semnat la 17 septembrie 2018 și ratificat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea nr. 240/2018.

Activitățile de colectare a datelor și elaborare a modelului au fost realizate de consultanți locali și internaționali angajați în cadrul proiectului, cu sprijinul serviciilor cadastrale teritoriale, în conformitate cu Instrucțiunea aprobată prin Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 36 din 29 iulie 2019.

Au fost colectate informații pentru perioada 2016 – 30 iunie 2023, privind tranzacțiile de vânzare-cumpărare, ofertele de vânzare și parametrii tehnici relevanți ai loturilor, cum ar fi suprafața, rețelele inginerești, accesul, existența construcțiilor, starea tehnică etc. Baza de date include 5.432 observații, dintre care 2.013 privind loturi pomicole cu căsuțe de vacanță și 3.419 privind loturi pomicole fără căsuțe de vacanță.

Modelul de evaluare a fost dezvoltat utilizând programul Rstudio și metode statistice moderne, pentru identificarea parametrilor cu impact asupra valorii de piață. Aceștia au fost transformați în factori valorici și integrați într-o funcție matematică calibrată pe baza datelor reale.

Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru urmărește aprobarea acestui model de evaluare, precum și a materialelor conexe acestuia, în vederea reevaluării loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, în scop de impozitare, actualizării valorii estimate în conformitate cu piața imobiliară, asigurării aplicării corecte a Codului fiscal și creării unei baze impozabile echitabile și eficiente pentru autoritățile publice locale.

Prin această intervenție se urmărește restabilirea legalității și corectitudinii în procesul de evaluare a bunurilor imobile din cadrul întovărășirilor pomicole; asigurarea unei evaluări bazate pe date obiective, recente și relevante; consolidarea veniturilor proprii ale bugetelor locale prin extinderea și actualizarea bazei de impozitare.

Adoptarea proiectului de ordin va contribui în mod esențial la modernizarea sistemului de evaluare a bunurilor imobile, va sprijini îndeplinirea obligațiilor legale ale autorităților publice în domeniul fiscal și cadastral și va consolida capacitatea administrațiilor locale de a gestiona eficient veniturile provenite din impozite, în beneficiul comunităților locale.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Principalele prevederi ale proiectului Ordinului Directorului general sunt următoarele:

1. Aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării (Anexa nr. 1).
2. Aprobarea materialelor conexe modelului de evaluare, care includ:
 - Harta zonelor valorice și descrierea narativă a acestora (Anexa nr. 2);
 - Coeficienții factorilor valorici aplicați în procesul de evaluare (Anexa nr. 3).
3. Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile este desemnată responsabilă de aplicarea modelului de evaluare și a materialelor conexe în procesul de evaluare și reevaluare în scopul impozitării a loturilor pomicole vizate.
4. Controlul asupra executării Ordinului este atribuit domnului Ștefan Crigan, director general adjunct al Agenției Relații Funciare și Cadastru.
5. Intrarea în vigoare a Ordinului se face la data publicării acestuia în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Opțiunea «menținerea stării actuale, adică fără aprobarea modelului de evaluare» a fost analizată, însă nu a fost luată în considerare, deoarece, în lipsa unui model aprobat, valorile estimate ale loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, nu vor putea fi actualizate în concordanță cu condițiile curente ale pieței. În consecință, s-ar continua utilizarea unor informații învechite, care nu reflectă valorile reale și actuale de piață, afectând atât acuratețea evaluărilor, cât și fundamentarea deciziilor ulterioare bazate pe aceste date.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul Ordinului de aprobare a modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, va avea un impact semnificativ atât la nivel structural, cât și instituțional asupra sistemului administrației publice, în special asupra autorităților publice locale (APL).

La nivel structural, actualizarea valorilor de evaluare va permite o fundamentare mai corectă și echitabilă a bazei de impozitare, contribuind la o planificare bugetară mai eficientă la

nivel local. Acest lucru va sprijini creșterea autonomiei financiare a APL-urilor și va facilita elaborarea unor politici locale mai bine orientate spre nevoile reale ale comunităților.

La nivel instituțional, procesul de reevaluare va necesita consolidarea capacității administrative a autorităților publice locale în ceea ce privește preluarea, gestionarea și utilizarea noilor date de evaluare.

În esență, implementarea noilor modele de evaluare va crea premisele pentru o administrare fiscală mai transparentă și eficientă, va contribui la sporirea veniturilor proprii ale APL-urilor provenite din impozitele pe bunurile imobiliare și va susține întărirea rolului acestora în promovarea dezvoltării locale sustenabile.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Nu este aplicabil.

4.4. Impactul social

Ordinul de aprobare a modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, va avea un impact social semnificativ, în principal ca urmare a creșterii valorilor estimate ale acestor bunuri imobile. Această reevaluare va genera schimbări în comportamentul economic și social al comunităților locale.

În primul rând, actualizarea valorilor va conduce la recalibrarea impozitelor aferente, ceea ce va afecta direct proprietarii, în special pe cei care dețin suprafețe mari de teren. Deși acest proces va contribui la creșterea veniturilor autorităților locale, există riscul unei presiuni fiscale sporite asupra proprietarilor mici și mijlocii, care pot întâmpina dificultăți în achitarea impozitelor majorate. Totuși, conform Codului fiscal, autoritățile reprezentative și deliberative ale administrațiilor publice locale sunt cele care stabilesc cota concretă de impozitare, având astfel posibilitatea de a adapta măsurile la specificul local.

Pentru a asigura o tranziție echilibrată și echitabilă, aceste autorități pot adopta măsuri compensatorii, precum: acordarea de scutiri sau reduceri de impozit pentru anumite categorii sociale vulnerabile (persoane în vârstă, cu venituri mici, persoane cu dizabilități), aplicarea graduală a noilor valori impozabile sau implementarea unor plafoane fiscale temporare. Astfel de mecanisme pot atenua impactul negativ asupra populației și pot asigura acceptabilitatea socială a reformei.

În ansamblu, impactul social al implementării noilor modele de evaluare va depinde de deciziile autorităților reprezentative și deliberative ale administrațiilor publice locale și de disponibilitatea acestora de a adopta politici fiscale sensibile la nevoile comunității, în vederea susținerii unei dezvoltări locale sustenabile și echitabile.”

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Ordinul de aprobare a modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, va promova echitatea prin asigurarea unui proces de evaluare uniform și transparent, reducând discrepanțele și eliminând posibilitatea stabilirii arbitrare a valorii estimate a bunurilor imobile.

Prin implementarea unui model standardizat de evaluare, toți proprietarii – indiferent de statutul lor social, economic sau de gen – vor beneficia de un tratament egal în ceea ce privește evaluarea și impozitarea bunurilor. Această abordare contribuie la consolidarea principiilor de justiție fiscală și egalitate de șanse.

În ceea ce privește egalitatea de gen, un sistem echitabil și predictibil de evaluare a bunurilor imobile poate reduce riscul de discriminare indirectă, în special în contextul în care femeile dețin sau moștenesc proprietăți în proporții diferite față de bărbați, iar veniturile lor pot fi, în medie, mai mici. Aplicarea uniformă a criteriilor de evaluare și implicarea echitabilă a femeilor în consultările publice legate de politica fiscală locală vor contribui la crearea unui cadru incluziv și sensibil la dimensiunea de gen.

Astfel, ordinul are potențialul de a sprijini nu doar echitatea economică, ci și egalitatea de gen, prin prevenirea unor dezechilibre în accesul la drepturi de proprietate, servicii publice și oportunități economice legate de impozitarea bunurilor imobiliare.”
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În conformitate cu art. 20 din <i>Legea nr. 100/2017</i> cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului Ordinului Directorului general a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-modelului-de-evaluare-a-loturilor-intovarasarilor-pomicole-si-construcțiilor-amplasate-pe-ele/14298 precum și pe pagina web oficială a AGCC, www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Anunțuri</i>, link-ul de acces: https://www.agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-elabor%C4%83rii-proiectului-ordinului-directorului-general-al-agen%C8%9Biei-0
7. Concluziile expertizelor
Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din <i>Legea nr. 100/2017 privind actele normative</i>, proiectul Ordinului Directorului general va fi supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
Pentru implementarea prevederilor Ordinului cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță, din cadrul întovărășirilor pomicole, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării va fi necesară recalcularea valorilor estimate ale acestei categorii de bunuri. În urma inițierii procedurii de reevaluare de către Guvern, valorile vor fi actualizate, iar proprietarii vor fi notificați în mod corespunzător. Totodată, se va respecta procedura de contestare a rezultatelor evaluării, conform prevederilor <i>Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării</i>.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Ex: Nadejda Josanu, tel. (022) 881-269, e-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md
 Ecaterina Ursu, tel. (022) 881-269, e-mail: sebi@agcc.gov.md