



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 153 din 27 mai 2025

Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru

info@agcc.gov.md

nicoleta.popa@agcc.gov.md

copie:

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

AVIZ

la proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (număr unic 369/AGCC/2025)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. 18-69-5051 din 12.05.2025, privind avizarea proiectului de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (număr unic 369/AGCC/2025), în continuare – proiectul, și comunică următoarele obiecții și propuneri.

1. În pct. 1. din proiect (Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr. 313-317, art. 990) se modifică după cum urmează):

1.1. În anexa nr. 1 la hotărâre:

1.1.1. În subpct. 1.2. (1.2.16. la punctul 18 după textul „actualizarea lor” se completează cu textul „în cadrul reevaluării generale”):

considerăm inadecvată modificarea propusă de autor, pe motiv că „actualizarea” în această normă vizează Modelele de evaluare în sine, dar nu valorile bunurilor în scopul impozitării, iar în consecință, propunem excluderea din proiect.

1.1.2. În subpct. 1.2. (1.2.17. punctul 22 se expune în redacție nouă: „22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață”):

în contextul modificării date propuse de autor, atragem atenția că art. 279 din Codul fiscal, prevede că:

„(4) La evaluarea bunurilor imobiliare, în dependență de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:

- a) metoda analizei comparative a vânzărilor;*
- b) metoda veniturilor;*
- c) metoda cheltuielilor”.*

Prin urmare, această modificare, chiar dacă se aliniază în general politicilor și bunelor practici de evaluare - contravine prevederilor actuale ale Codului fiscal.

1.1.3. În subpct. 1.2. (1.2.19. punctul 30 se abrogă):

Nu este clar temeiul în care autorul propune de a abroga acest punct, care prevede că:

„Dacă obiect al evaluării este construcția nefinalizată, în scopul acumulării informației necesare pentru evaluare, organele cadastrale teritoriale vor executa lucrări cadastrale pentru acest bun imobil conform unei proceduri simplificate aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”.

Se propune excluderea subpunctului 1.2.19. din proiect.

1.1.4. Referitor la subpct. 1.2. (1.2.25. la punctul 37 cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”):

pentru excluderea oricărui dubiu și pentru claritate referitor la termenul în care contribuabilul are posibilitatea (întinderea dreptului) de a contesta rezultatele evaluării sau reevaluării bunului imobil în scopul impozitării, este oportună completarea normei cu enunțul că acest drept de contestare nu se poate extinde după expirarea unei luni de la data în care, conform obligației legale, contribuabilul era obligat să achite impozitul pe bunurile imobile. În acest sens se propune reformularea corespunzătoare a normei date și a celorlalte similare din proiect (de ex.: „1.3.17. punctul 29 se expune în redacție nouă: „29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării”).

1.1.5. În subpct. 1.2. (1.2.32. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins: 54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi **refuză să prezinte informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare):**

cuvintele „refuză să prezinte” se propune a se completa cu cuvintele „nu prezintă în termenul acordat”. Această formulare cuprinde și ipoteza „tăcerii contribuabilului” (refuzului tacit). Propunerea este valabilă și pentru alte puncte din proiect (de ex.: „50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În 12 cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi **refuză să prezinte** informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare”).

1.2. În anexa nr. 3 la hotărâre:

1.2.1. În subpct. 1.4. (1.4.1. la punctul 1 textul „conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la

prezenta hotărâre.” se substituie cu textul „în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre”):

Formularea actuală propusă de autor este una nereușită, cu potențial de a anihila în general aplicabilitatea anexei nr. 3 (mecanismul provizoriu, cu titlu de recomandare, privind modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile ale persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, în scopul impozitării de către comisiile de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) liniuța a doua din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal).

Astfel, redacția propusă de autor face interpretabil modul de aplicare a Regulamentului prevăzut în anexa nr. 3 la hotărâre, ca fiind condiționată de metodologiile de evaluare și reevaluare prevăzute de anexele nr. 1 și nr. 2 la hotărâre, în condițiile în care posibila intenție reală a autorului proiectului presupunem că nu a fost această din urmă interpretare.

Din aceste considerente, **subpunctul 1.4.1. necesită a fi reformulat, cu expunerea acestuia cu următorul cuprins:**

„1.4.1. la punctul 1 textul „evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale, conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre” se substituie cu textul cu următorul cuprins: „, în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre, evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale”.

Accentuăm importanța neadmiterii acestui dubiu de interpretare, în condiția în care, APL aplică deja pe larg acest mecanism provizoriu (anexa nr. 3) în scopul impozitării și încasează venituri sporite la bugetele locale, iar finalitatea înregistrării masive a bunurilor imobile, după care se vor aplica plenar Modelele de evaluare aprobate - este încă de o perspectivă relativ îndepărtată și neclară.

1.2.2. În subpct. 1.4. (1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2) după textul „bunuri imobile similare” se completează cu textul „, stabilirea bunurilor imobile etalon”):

după cuvântul „stabilirea” necesită a se completa cu cuvântul „valorilor”.

1.2.3. În subpct. 1.4. (1.4.7. la punctul 13 textul „de piață” se exclude):

după textul „de piață” este necesară completarea cu textul „(în al doilea enunț)” (cuvintele „de piață” în acest punct sunt enunțate de două ori).

1.2.4. În subpct. 1.4. (1.4.9. punctul 14 se expune în redacție nouă: „14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii”):

cuvântul „coeficienții” necesită a se substitui cu cuvântul „factorii”.

1.2.5. În subpct. 1.4. (1.4.10. la punctul 15 textul „surse geoinformaționale” se substituie cu textul „sisteme informaționale de stat”):

după cuvintele „de stat” necesită a se completa cu cuvintele „sau locale”, sau, alternativ, substituirea textului „textul „sisteme informaționale de stat” cu textul „cuvântul „oficiale”. Actualmente, nu toate resursele geoinformaționale sunt integrate în

sisteme informaționale de stat, ceea ce limitează aplicabilitatea normei, în redacția propusă de autor, dar și o face interpretabilă, iar în cazul contestării rezultatelor (valorilor de inventariere apreciate) – motiv de anulare formală a acestora.

Finalmente, CALM atrage atenția asupra impactului financiar sporit al reglementării asupra APL și bugetelor locale, iar în consecință, insistă pe luarea în considerație a obiecțiilor și propunerilor expuse în prezentul aviz, în procedura de promovare a proiectului.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM