



ORDIN

Nr. _____ din “___” _____ 2026
mun. Chișinău

*Cu privire la aprobarea Regulamentului
privind determinarea gradului de
finalizare a construcției și emiterea Actului
de constatare în scopul impozitării*

În temeiul art. 278 alin. (1) din Codul Fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 62, art. 522) și recomandarea: 5 din Raportul de audit al conformității asupra înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile de către autoritățile publice locale, aprobat prin Hotărârii Curții de Conturi nr.65/2025,

ORDON:

1. Se aprobă Regulamentul privind determinarea gradului de finalizare a construcției și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării (se anexează).
2. Direcția politici și reglementări în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor și locuințelor va asigura publicarea prezentului ordin în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și pe site-ul web oficial al autorității.
3. Prezentul ordin intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial.
4. Controlul asupra executării prezentului ordin se pune în sarcina Secretarului de stat responsabil de domeniul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe.

Viceprim-ministru, ministru

Vladimir BOLEA

**Regulamentul privind determinarea gradului de finalizare a construcției
și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării**

**CAPITOLUL I
Dispoziții generale**

1. Prezentul Regulament modalitatea și procedura de determinare a gradului de finalizare a construcției, precum și condițiile de emitere a Actului de constatare, în scopul determinării bazei impozabile a bunurilor imobile. Actul de constatare nu înlocuiește expertiza tehnică și nu constituie temei pentru înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile.
2. Regulamentul se aplică bunurilor imobile:
 - a) aflate la o etapă de finisare a construcției;
 - b) rămase nefinalizate pe o perioadă de cel puțin 3 ani de la data începerii lucrărilor de construcție;
 - c) amplasate în intravilanul sau extravilanul localităților urbane și rurale, indiferent de forma de proprietate.
3. Actul de constatare este un act emis de Comisia constituită în cadrul autorităților publice locale, cu participarea, după caz, experților tehnici în construcții sau a agenților economici specializați în expertiză tehnică, cooptați conform legislației, prin care se confirmă starea de fapt privind gradul de finalizare a construcției, fără a crea, modifica sau stinge raporturi juridice, fiind utilizat exclusiv în scopul impozitării bunului imobil, pentru construcțiile aflate la o etapă de finisare a construcției.
4. Actul de constatare constituie temei pentru aplicarea prevederilor art. 278 alin. (1) din Codul fiscal nr. 1163/1997, privind stabilirea valorii impozabile nefinalizate.
5. Actul de constatare poate fi emis la orice etapă pentru titular dreptului asupra bunului imobil și, opțional, poate fi anexat la Cartea tehnică, fiind parte componentă a acesteia.

**CAPITOLUL II
Organizarea Comisiilor de emitere a Actului de constatare**

6. Comisiile de lucru se constituie prin decizia consiliului local, după caz, prin dispoziția primarului, în cadrul autorităților publice locale, în temeiul art. 14 alin. (2) lit. w¹) și art. 29 alin. (1) lit. g) din Legea 436/2006 privind administrația publică locală.
7. Comisia de lucru este formată din reprezentanți ai autorităților publice, inclusiv structurale specializate cu funcții de control din cadrul APL.
8. În cadrul Comisiei pot fi cooptați:
 - a) reprezentanți ai Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru;
 - b) experți tehnici în construcții, după caz;
 - c) agenți economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, după caz.
9. Comisia de lucru are rol de a determina gradul de finalizare a construcției și de a emite Actul de constatare în scopul impozitării, precum și de a formula concluzii privind corespunderea lucrărilor executate cu documentația de proiect, în limita competențelor stabilite.

CAPITOLUL III

Actele necesare pentru întocmirea Actului de constatare în scopul impozitării

10. Pentru construcțiile prevăzute la pct. 2, autoritățile publice locale inițiază procedura de evaluare a gradului de finalizare pentru emiterea Actului de constatare în scopul impozitării, conform modelului din Anexa nr.2 la prezentul Regulament.
11. În acest scop, APL informează beneficiarul (investitorul) cu privire la examinarea următoarelor documente:
- a) autorizația de construire, cu excepția construcțiilor prevăzute la art. 150 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;
 - b) certificatul de urbanism pentru proiectare;
 - d) proiectul de execuție, conform documentelor normativ în construcții în vigoare, inclusiv Cartea Tehnică;
 - e) planul geometric (document tehnic, întocmit în urma măsurărilor la fața locului, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta, recepționat în conformitate cu procedura stabilită de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru);
 - f) procura, prezentată în copie și original, în cazul depunerii documentelor de către reprezentantul titularului.
12. În cazul lipsei documentelor prevăzute la pct. 11, emitentul informează beneficiarul despre necesitatea completării dosarului, iar în situația în care autoritatea publică locală nu deține anumite documente dintre cele enumerate, aceasta este în drept să le solicite beneficiarului, în vederea finalizării procedurii.
13. Forma Înștiințării este prezentată la Anexa nr. 1
14. Responsabilitatea pentru legalitatea și veridicitatea documentelor prezentate revine investitorului sau reprezentantului acestuia.
15. Responsabilitatea pentru perfectarea și eliberarea Actului de constatare, în strictă conformitate cu prezentul Regulament, revine în mod echivalent membrilor Comisiei semnatare.

CAPITOLUL IV

Perfectarea și emiterea Actului de constatare

16. Valabilitatea Actului expiră la perfectarea altui Act administrativ cu putere juridică în domeniul calității în construcții pe teritoriul Republicii Moldova.
17. Actul de constatare se semnează de membrii Comisiei și se transmite autorităților fiscale în termen de 15 zile, în vederea aplicării impozitului, cu excepția cazurilor de dezacord conform pct. 21 din prezentul Regulament. În aceste cazuri Actul de constatare se va expedia autorității fiscale după pronunțarea definitivă a instanței de judecată.

CAPITOLUL V

Metoda de apreciere a gradului de finalizare a construcției

18. La aprecierea gradului de finalizare a construcției se iau în calcul exclusiv elementele de construcție executare integral pentru un nivel (etaj, nivel, subteran, mansardă).
19. Gradul de finalizare pentru fiecare element se calculează conform formulei:

$$P_e = P_a \times N_e / N_p$$

unde:

P_e – ponderea elementului de construcție în gradul total de finalizare (%);

P_a – ponderea aferentă elementului de construcție, exprimată în procente (%), conform datelor de mai jos;

N_e – numărul de nivele (etaje) executate integral pentru elementul respectiv la care este executat elementul;

N_p – numărul total de nivele prevăzut în proiect.

Exemplu 1: Construcții cu 2 niveluri (parter + etaj)

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 2

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 1 (parter)

Elemente realizate integral:

fundația – integral;

structura de rezistență – doar pentru parter;

planșee – doar peste parter;

închideri exterioare – doar pentru parter.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Fundații	15	1	1	15,0
2.	Structura de rezistență	30	1	2	15,0
3.	Planșee	15	1	2	7,5
4.	Închideri exterioare	15	1	2	7,5
Total					45,0%

Gradul de finalizare al construcției = 45 %

Exemplu 2: Construcții cu 3 niveluri (subsol + parter + etaj)

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 3

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 2 (subsol + parter)

Elemente realizate integral:

fundația – integral;

structura de rezistență – subsol + parter;

planșee – peste subsol și peste parter;

închideri exterioare – parter și etaj;

acoperiș – neexecutat.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Fundații	15	1	1	15,0
2.	Structura de rezistență	30	2	3	20,0
3.	Planșee	15	2	3	10,0
4.	Închideri exterioare	15	2	3	10,0
Total					55,0%

Gradul de finalizare al construcției = 55 %

Exemplu 3: Construcție finalizată parțial la nivel unic

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 1

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 1

Elemente realizate integral:

fundația;

structura;

planșeul;

închideri exterioare;

acoperiș.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Pe (%)
1.	Fundații	15,0	15,0
2.	Structura de rezistență	30,0	30,0
3.	Planșee	15,0	15,0
4.	Închideri exterioare	15,0	15,0
5.	Acoperiș	10,0	10,0
Total			85,0%

Gradul de finalizare al construcției = 85 %

Construcția se clasifică ca nefinalizată, dar impozabilă conform art. 278 din Codul fiscal nr. 1163/1997.

CAPITOLUL VI

Dispoziții finale

20. Beneficiarul este obligat să acorde asistență Comisiei, inclusiv să prezinte detalii privind execuția lucrărilor și materialele utilizate.

21. În caz de dezacord cu Actul de constatare emis, beneficiarul are dreptul să îl conteste pe cale administrativă sau în instanța de judecată cu atragerea unui expert tehnic atestat.

Către beneficiarul (investitorul)

ÎNȘTIINȚARE

Privind inițierea procedurii de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării pentru bunurile imobile aflate la o etapă de finisare și verificarea corespunderii lucrărilor de construcție cu documentația de proiect

În temeiul Regulamentului privind determinarea gradului de finalizare a construcției și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării, aprobat prin Ordinul viceprim-ministrului, ministru infrastructurii și dezvoltării regionale nr. _____ din _____.2026, autoritatea publică locală inițiază procedura de determinare a gradului de finalizare a construcției pentru bunul deținut de dumneavoastră.

În acest scop, vor fi examinate următoarele documente:

- Autorizația de construire, în baza căreia au fost executate lucrările de construcție;
- Certificatul de urbanism pentru proiectare;
- proiectul de execuție conform documentelor normativ în construcții în vigoare, inclusiv Cartea Tehnică;
- Planul geometric, întocmit în urma măsurărilor la fața locului, care indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta;
- Procura, în copie și original, după caz, în situația în care documentele sunt prezentate de reprezentantul titularului.

Data: _____

Semnătura reprezentantului APL: _____

ACTUL DE CONSTATARE

privind evaluarea gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării bunurilor imobile aflate la o etapă de finisare și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect

Comisia formată din:

Președinte _____

Secretar _____

Membru _____

Membru _____

(nume, prenume, funcție)

nr. _____ din _____ 202_____

1. Denumirea obiectului _____

2. Nr. cadastral _____

3. Adresa construcției _____

4. Beneficiarul (investitorul/antreprenorul) _____

5. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. _____ din _____

(eliberat de către) _____

6. Autorizația de construire nr. _____ din _____

(eliberată de către) _____

7. Constatări privind gradul de finalizare a construcției

În urma examinării documentației și a situației din teren, s-a constatat că lucrările de construcție

Corespunde documentației de proiect

Nu corespunde documentației de proiect

La momentul constatării sunt executate următoarele lucrări:

Gradul de finalizare a construcției constituie: _____ %

8. Temeiul Juridic

Prezentul Act de constatare este întocmit în temeiul:

- Art. 278 alin. (1) din Codul fiscal nr.1163/1997;
- Recomandarea: 5 din Raportul de audit al conformității asupra înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile de către autoritățile publice locale, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.65/2025;
- Regulamentul privind determinarea gradului de finalizare a construcției și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării, aprobat prin Ordinul viceprim-ministrului, ministru infrastructurii și dezvoltării regionale nr. _____ din _____ 2026.

9. Dispoziții finale

1. Prezentul Act de constatare se utilizează exclusiv în scopul determinării bazei impozabile a bunului imobil.
2. Actul poate fi anexat, opțional, la Cartea tehnică a construcție.
3. Actul este valabil până la emiterea unui alt act administrativ cu putere juridică în domeniul calității în construcții.

Semnături

Președinte a Comisiei de lucru

Membrii Comisiei

LȘ