

NOTA DE FUNDAMENTARE

**la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
cu privire la modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea
modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii
Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, 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 modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării este elaborat de către Direcția evaluarea bunurilor și intermediere imobiliară 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 modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării a fost elaborat în temeiul art. 27, alin. (2) din <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i> , pct. 27 din anexa 1 și pct. 23 din anexa 2 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării</i> .
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Prin Ordinul nr. 60/2024 a fost aprobat modelul de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării. Modelul aprobat a fost aplicat la evaluarea caselor de locuit din localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, iar rezultatele preliminare ale evaluării au fost publicate pe portalul tematic geodata.gov.md pentru consultare publică desfășurată în perioada 26 ianuarie – 31 iulie 2026, în cadrul căruia au fost examinate contestațiile depuse de proprietarii bunurilor imobile. Consultarea publică a permis proprietarilor să verifice rezultatele evaluării și să semnaleze neconcordanțele dintre caracteristicile reale ale bunurilor imobile și cele reflectate în Registrul bunurilor imobile. Examinarea contestațiilor a evidențiat necesitatea revizuirii unor elemente ale modelului de evaluare. Astfel, în conformitate cu prevederile Capitolului IV „Modul de organizare a activității Comisiei pentru examinarea contestațiilor și atribuțiile acesteia” din Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024, Comisia pentru examinarea contestațiilor s-a întrunit și a analizat rezultatele examinării contestațiilor. Analiza contestațiilor examinate a evidențiat o deficiență de structură a modelului de evaluare, constând în faptul că formula de estimare a valorii terenului destinat construcției casei de locuit individuale sau aferent acesteia – construită sub forma unei funcții polinomiale a factorului valoric „suprafața terenului” – genera o variație neuniformă a valorii în funcție de suprafață. Astfel, valoarea estimată a terenului creștea pe măsura majorării suprafeței doar până la un anumit prag, după care începea să descrească, ajungând să înregistreze valori negative pentru suprafețele mari. Din acest motiv, aplicarea modelului a fost limitată la terenurile cu suprafața cuprinsă între 0,009 ha și 1,9 ha inclusiv, terenurile care depășesc acest interval rămânând neacoperite de model.

În vederea eliminării acestei deficiențe și asigurării unei aplicări uniforme a modelului de evaluare, se impune revizuirea formulei de estimare a valorii terenului, prin înlocuirea funcției polinomiale cu o ecuație de regresie de tip logaritmic, precum și recalcularea parametrilor factorului valoric „suprafața terenului”. Implementarea modificărilor propuse va contribui la creșterea uniformității, transparenței și corectitudinii procesului de evaluare în scopul impozitării.
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: Ordinul actualizează clauza de adoptare, astfel încât aceasta să corespundă cadrului legal în vigoare, respectiv <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării</i>. Substituirea anexelor nr. 1 și nr. 3 la Ordinul nr. 60/2024 cu versiunile actualizate, care conțin modelul de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării (Anexa nr. 1), respectiv coeficienții factorilor valorici aplicați în cadrul acestui model (Anexa nr. 3). În cadrul Anexei nr. 1, actualizarea vizează formula de estimare a valorii terenului destinat construcției casei de locuit individuale sau aferent acesteia, funcția polinomială anterioară fiind înlocuită cu ecuația de regresie de tip logaritmic $VT = EXP(SInt.T + KST \times Ln(ST)) \times KA_jC \times KTLoc/Zonă$, bazată pe factorul valoric „suprafața terenului”. În cadrul Anexei nr. 3, actualizarea vizează parametrii acestei ecuații de regresie – respectiv intercepta ecuației de regresie (SInt.T) și coeficientul factorului valoric „suprafața terenului” (KST) – recalculați astfel încât valoarea estimată a terenului să crească uniform în raport cu suprafața și să reflecte nivelul real al pieței imobiliare. Prezentul ordin va intra în vigoare la data publicării 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, respectiv neaprobarea ordinului” a fost analizată, însă nu poate fi considerată viabilă. În lipsa actualizării modelului de evaluare, vor fi menținute deficiențele identificate în cadrul examinării contestațiilor, care afectează determinarea corectă și uniformă a valorii estimate a caselor de locuit din localitățile rurale și a terenurilor aferente acestora. Neaprobarea modificărilor propuse ar perpetua deficiența de structură a modelului, întrucât formula de estimare a valorii terenului ar continua să genereze o variație neuniformă a valorii în funcție de suprafață, cu valori negative pentru suprafețele mari. În consecință, aplicarea modelului ar rămâne limitată la terenurile cu suprafața cuprinsă între 0,009 ha și 1,9 ha, iar terenurile care depășesc acest interval ar rămâne neacoperite de model. Prin urmare, neaprobarea proiectului de act normativ ar împiedica perfecționarea modelului de evaluare și asigurarea unei determinări unitare, obiective și corecte a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării.
4. Analiza impactului de reglementare
4.1. Impactul asupra sectorului public
Aprobarea proiectului de Ordin va avea un impact pozitiv și semnificativ asupra sectorului public, contribuind la modernizarea procesului de evaluare a bunurilor imobile și la creșterea eficienței administrative. Din punct de vedere administrativ și instituțional, aprobarea ordinului va permite Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” să aplice un model de evaluare actualizat, elaborat în conformitate cu legislația în vigoare. Acest lucru va asigura o implementare unitară

și transparentă a procesului de evaluare și reevaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți. 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
Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării 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. 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
Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării 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. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsuri 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 Legea nr. 100/2017 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/18217 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-7
7. Concluziile expertizelor
Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din Legea nr. 100/2017 privind actele normative, 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 Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la modificarea Ordinului nr. 60 din 31 mai 2024 cu privire la aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, 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</i>

Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării.

Director general

Ivan DANII

Ex: Nadejda Josanu, tel. (022) 881-269, e-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md
Alina Guțu, tel. (022) 881-269, e-mail: alina.gutu@agcc.gov.md