



# DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfint 105

www.parlament.md

04 noiembrie 2015

SV nr. 01

**Biroul Permanent al  
Parlamentului Republicii Moldova**

În conformitate cu prevederile art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înainteză cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative.

Anexe: proiectul de lege – 4 (patru) file;  
nota informativă – 3 (trei) file.

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr. <u>438</u>		
" <u>04</u> "	<u>11</u>	20 <u>15</u>
Ora		

Deputații în Parlament

Stefan Vlas

M. Chiriac Cernod Vladimir   
Gutium Andrei   
Ion Apostol   
Iurie Dreda   
Zotea Alina   
V. Muntele

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru modificarea și completarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** – Codul fiscal nr.1163-XIII din 24 aprilie 1997 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

**1. Articolul 279 va avea următorul cuprins:**

**„Articolul 279. Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobiliare**

(1) Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale în baza unei metodologii unice pentru toate tipurile de bunuri imobiliare în modul și în termenele stabilite de legislație. Autoritatea administrației publice locale poate iniția procesul de evaluare sau reevaluare a bunurilor imobile din unitatea administrativ-teritorială respectivă, inclusiv colectarea datelor inițiale privind bunurile imobile, cu transmiterea ulterioară a datelor respective organelor cadastrale pentru evaluarea în modul stabilit.

(2) Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează pe calea evaluării în masă – în cazul obiectelor-tip ce constituie bunuri imobiliare și pe calea evaluării individuale – în cazul obiectelor specifice (netipice).

(3) Metoda evaluării individuale a bunurilor imobiliare poate fi aplicată și în baza deciziei instanței judecătorești, în cazurile prevăzute de legislație.

(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.

(5) Reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale și/sau autoritățile administrației publice locale o dată la 3 ani, în modul stabilit de Guvern, inclusiv, pentru urgentarea procesului de reevaluare, poate fi stabilit provizoriu, pe un termen de cel mult un an, un coeficient de ajustare la nivelul inflației.

(6) Finanțarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare se efectuează de la bugetul de stat, bugetul local și alte surse conform legislației.”.

## **2. Articolul 280 va avea următorul cuprins:**

### **„Articolul 280. Cotele impozitului**

(1) Cotele impozitului pe bunurile imobiliare:

a) pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri); pentru garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – cota minimă este de 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

b) pentru terenurile agricole cu construcții amplasate pe ele – cota minimă este de 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

c) pentru bunurile imobiliare cu altă destinație decît cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptînd garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – cota minimă este de 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

(2) Cota concretă a impozitului conform alin. (1) se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale reieșind din principiile neutralității, certitudinii și echității impunerii.

(3) Autoritatea executivă a administrației publice locale monitorizează deciziile consiliului local privind aplicarea impozitului pe bunurile imobiliare pe teritoriul administrat, le prezintă organelor fiscale în termen de 10 zile de la data adoptării lor și le aduce la cunoștință contribuabililor.”.

## **3. Articolul 287 va avea următorul cuprins:**

### **„Articolul 287. Ținerea cadastrului fiscal**

Serviciul Fiscal de Stat, în baza datelor prezentate de organele cadastrale, organizează ținerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii.

Forma și metodele de ținere a cadastrului fiscal, de eliberare a informației pe care o conține se stabilesc de către Guvern.

Autoritățile administrației publice locale pot solicita Serviciului Fiscal de Stat transmiterea sau accesul în mod gratuit la baza de date privind cadastrul fiscal, în baza unui acord.”.

**Art. II.** – La articolul 4 din Legea nr.1056-XIV din 16 iunie 2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările și completările ulterioare, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(4) Cotele concrete ale impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare se stabilesc anual de către autoritățile reprezentative ale administrației

publice locale la aprobarea bugetelor respective, în limitele principiilor neutralității, certitudinii și echității impunerii, pornind de la 50% din cota specificată în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta lege (ca cotă minimă).”.

**Art. III.** – La articolul 9 alineatul (2) din Legea nr. 397-XV din 16 octombrie 2003 privind finanțele publice locale (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2014, nr. 397-399, art. 703), prima frază se modifică și va avea următorul cuprins:

„Volumul transferurilor indicate la alin. (1) se stabilește expres în legea bugetului de stat pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, cu acoperirea cheltuielilor pentru acordarea prin lege a facilităților și scutirilor fiscale la impozitele și taxele locale conform datelor din ultimul an pentru care există execuție bugetară definitivă”.

**Art. IV.** – Legea nr. 267 din 29 noiembrie 2012 privind monitoringul bunurilor imobile (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr. 1-5, art. 6) se modifică și se completează după cum urmează:

**Articolul 6 va avea următorul cuprins:**

**„Articolul 6. Procedura de actualizare a datelor cadastrale**

Pînă la 1 iunie a fiecărui an, autoritățile administrației publice prezintă oficiilor cadastrale teritoriale copii de pe actele ce conțin informațiile prevăzute la art. 4, inclusiv, în caz de necesitate, planul bunului imobil, date despre titularul de drept (numele, prenumele, numărul de identificare – pentru persoane fizice; denumirea, sediul, numărul de identificare de stat – pentru persoane juridice).

Pentru colectarea informației depline necesare la actualizarea datelor cadastrale, oficiile cadastrale teritoriale efectuează lucrări cadastrale cu ieșire în teren. Autoritățile administrației publice locale pot colecta informația necesară pentru actualizarea datelor cadastrale în mod independent, cu transmiterea ulterioară organelor cadastrale. Volumul informației care urmează a fi colectată și procedura de colectare se stabilesc de Guvern conform legislației.

În urma actualizării datelor cadastrale care influențează valoarea bunului imobil, oficiul cadastral teritorial efectuează evaluarea bunului imobil.

Reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale și autoritățile administrației publice locale o dată la 3 ani, în modul stabilit de Guvern, inclusiv cu stabilirea unui coeficient de ajustare la nivelul inflației pe un termen de cel mult un an.”.

**Articolul 8 va avea următorul cuprins:**

**„Articolul 8. Finanțarea lucrărilor de efectuare a monitoringului**

Lucrările de efectuare a monitoringului se finanțează din bugetul de stat sau bugetul local, cu excepția lucrărilor de actualizare a datelor cadastrale la cererea proprietarilor sau a altor titulari de drept.”.

**Art. V. –** (1) Prezenta lege intră în vigoare la 1 ianuarie 2016, cu excepția alin. (2), care intră în vigoare de la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în corespundere cu prezenta lege.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

## NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative

În contextul implementării strategiei descentralizării și a etapei a II-a a reformei finanțelor publice (consolidarea bazei fiscale ale bugetelor locale), precum și în rezultatul analizei situației existente, în prezent, se constată un blocaj total și întârzieri majore în implementarea strategiei descentralizării și în special a reformei finanțelor publice locale (etapa a II-a).

În special, la acest capitol sunt grav afectate prin nerealizări: Planul de acțiuni la Strategia Descentralizării adoptat prin Legea nr. 68 din 05.04.2012 (care expiră în 2015) și Planul de acțiuni privind implementarea Acordului de Așociere la Uniunea Europeană, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 808 din 07.10.2014.

Prin urmare, dacă în perioada următoare se păstrează această situație și nu se întreprind măsuri urgente și concrete, există riscul ca întreaga reformă a descentralizării să fie discreditată definitiv și ireversibil.

Reforma în domeniul finanțelor locale s-a redus doar la jumătăți de măsuri, nefiind duse până la capăt. După implementarea primei etape a reformei (2015) nu au fost întreprinse măsuri și acțiuni concrete privind perfecționarea sistemului și implementarea etapei a doua – consolidarea bazei fiscale. Problemele sesizate de către APL referitoare la finanțarea corespunzătoare a instituțiilor sociale, insuficiența de lichidități, barierele birocratice suplimentare instituite etc., nu și-au găsit soluții adecvate.

O altă problemă constituie stabilirea plafoanelor maxime pentru APL la impozitul pe bunurile imobiliare, considerând că plafonul minim este suficient, în rest APL pot fixa cotele reieșind din principiul așezării juste a sarcinilor fiscale.

Astfel, constatăm că, de mai mulți ani comunitățile locale sunt lipsite de surse impozante de venituri, ceea ce constituie obiectul prezentului proiect.

Totodată, referindu-ne la problema înregistrării și evaluării bunurilor imobile, reliefăm că, cadrul legal stabilește obligații clare pentru instituțiile statului, fără însă a fi respectate.

În acest sens, conform legii, înregistrarea și evaluarea bunurilor imobile urmau a fi realizate de către instituțiile responsabile și finanțate din bugetul de stat, însă pînă în prezent aceste acțiuni au fost amîinate în permanență. În rezultat, bugetele locale sunt lipsite de surse importante de venit iar cetățenii – de servicii mai multe și mai calitative. De exemplu, într-o localitate rurală cu o mie de case se colectează în prezent realmente circa 10 000 lei (adică de la 5 lei pînă 16 lei per casă). Concomitent, într-un oraș mediu, unde au fost efectuate procedurile de evaluare în masă, veniturile pe impozit au crescut de la 89 000 lei inițial, pînă la 600 000 lei în

prezent, cu toate că ultima evaluare în localitățile urbane a fost realizată tocmai în anii 2004 – 2006. Totodată, conform legislației fiscale (art. 279 din Codul fiscal) reevaluarea bunurilor imobile urma să fie realizată de stat o dată la 3 ani, dar nici această prevedere legală nu a fost realizată. O estimare aproximativă a pierderilor bugetelor locale din cauza neexecutării legii prin raportare la toate localitățile urbane și rurale din Republica Moldova, permite de a vorbi despre zeci de milioane de lei.

O altă preocupare reprezintă cea a stabilirii scutirilor la impozitul pe imobil în mod unilateral de către instituțiile statului, cu diminuarea bugetelor locale și fără a compensa pierderile respective.

După cum este cunoscut, prevederile legislației fiscale privind impozitul pe bunurile imobiliare au fost concepute și puse în aplicare până la reforma în domeniul mecanismelor de transferuri bugetelor locale, adică demararea procesului de consolidare a autonomiei financiare a APL. Respectiv, scutirile de impozit (art. 283 din Codul fiscal) diminuează veniturile bugetelor APL (o localitate rurală ar pierde circa 40 000 lei anual). Aceste pierderi cauzate de exercitarea unor funcții statale de protecție a anumitor categorii de persoane ar urma să fie compensate APL. În caz contrar, suntem în fața unei ilegalități și încălcări a principiilor constituționale ale autonomiei locale, întrucât, impozitul pe imobil este 100% impozit local și nici o autoritate în stat nu este în drept să-l diminueze în mod unilateral și fără voința APL. În caz contrar, Parlamentul sau Guvernul asumându-și această responsabilitate, trebuie cel puțin să compenseze pierderile în deplină măsură.

În ordinea celor menționate, propunem, la prima etapă, ca pierderile respective să fie compensate prin mecanismul transferurilor generale la bugetele locale.

Astfel, prevederile normative existente prevăd o centralizare în domeniul respectiv (evaluarea bunurilor imobile și finanțarea lucrărilor se efectuează de organele centrale).

Prin urmare, modificările înaintate în Proiect, permit admiterea finanțării lucrărilor de înregistrare/evaluarea și din alte surse (în afara bugetului de stat), inclusiv ca APL interesate să poată iniția și finanța anumite lucrări de evaluare și chiar să participe (cu structurile existente) la colectarea datelor inițiale privind imobilele, pentru a le transmite ulterior organelor cadastrale pentru a fi prelucrate și evaluate în modul stabilit, care vor reduce costurile și vor impulsiona procesul de evaluare.

Astfel, procesul respectiv de evaluare a bunurilor imobile ar putea fi individualizat teritorial, în dependență de inițiativa și capacitatea APL.

În contextul celor menționate supra, APL trebuie să dispună de posibilitate de a fi pro-activi (a avea competențe suficiente) în vederea aplicării prevederilor privind

impozitarea bunurilor imobile, având la bază valoarea estimată a bunului imobil (apropiată de valoarea de piață).

În acest sens, urmează a fi admisă aplicarea evaluărilor realizate pe criteriul teritorial, în acest fel, în comunitățile unde APL au fost pro-active și au întreprins măsuri în vederea înregistrării și evaluării bunurilor imobile, să poată să le aplice începând cu anul bugetar următor.

Prin urmare, se va crea o concurență sănătoasă în cadrul APL în vederea obținerii de venituri suplimentare la bugetele locale și, în rezultat, consolidarea bazei fiscale și a independenței financiare a colectivității locale concrete.

Arthur Cudium 