

**HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA**  
**pentru aprobarea Regulamentului privind modul**  
**de evaluare a bunurilor imobiliare impozabile**

**Nr.638 din 07.07.99**

*Monitorul Oficial al R.Moldova nr.73-77/670 din 15.07.1999*

\* \* \*

Abrogat: 29.04.2005

[Hotărîrea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004](#)

În scopul executării [Legii pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056-XIV din 16 iunie 2000](#), Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

*[Alin. modificat prin [Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001](#)]*

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de evaluare a bunurilor imobiliare impozabile, conform anexei nr. 1.
2. Organele cadastrale teritoriale vor prezenta inspectoratelor fiscale teritoriale informația privind valoarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării, conform anexei nr. 2.
3. Se abrogă punctul 1 din [Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 412 din 6 mai 1997](#) "Despre executarea [Decretului Președintelui Republicii Moldova nr. 94-II din 19 martie 1997](#)" (Monitorul Oficial, 1997, nr. 37, art. 419).

PRIM-MINISTRU  
AL REPUBLICII MOLDOVA Ion STURZA

Contrasemnată:

Ministrul finanțelor	Anatol Arapu
Ministrul justiției	Ion Păduraru

Chișinău, 7 iulie 1999.  
Nr. 638.

Anexa nr.1  
la Hotărîrea Guvernului  
Republicii Moldova  
nr. 638 din 7 iulie 1999

**R E G U L A M E N T**  
privind modul de evaluare a bunurilor imobiliare impozabile

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul privind modul de evaluare a bunurilor imobiliare (în continuare - Regulament) stabilește modul de calculare a valorii bunurilor imobiliare în scopul impozitării anuale, prin evaluarea și/sau reevaluarea acestor bunuri:  
    pentru persoanele juridice - în baza documentelor de evidență contabilă;  
    pentru persoanele fizice - în baza documentelor care se păstrează în arhivele organelor cadastrale sau în urma examinării obiectivelor pe teren.
2. Prezentul Regulament constituie un îndreptar metodic pentru organizarea lucrărilor de evaluare și/sau reevaluare a bunurilor imobiliare, precum și a modului de calculare și percepere a impozitului.
3. Noțiunile de bază utilizate în prezentul Regulament semnifică:  
    construcție - edificiu sau instalație care nu poate fi deplasată

fără a compromite destinația ei, fiind alcătuită din una sau mai multe părți, ce formează un tot indivizibil.

Indicii indivizibilității sînt următorii:

peretele și fundamentul comun cu legătură între părți, indiferent de destinația acestora din urmă și de materialele de construcție din care sînt confecționate;

în cazul lipsei legăturii dintre părțile unei construcții, drept indice al indivizibilității poate servi destinația comună a construcției, omogenitatea materialelor din care sînt zidiți pereții, scările comune, finisarea arhitectonică unică;

construcție capitală - edificiu sau instalație cu un termen de exploatare de lungă durată (de regulă, de peste 20 ani), deplasarea căreia este imposibilă fără a compromite destinația ei;

construcție principală - edificiul sau instalația de pe un teren, considerată principală din punct de vedere al caracterului capital al construcției, al caracteristicilor arhitecturale și al destinației. Pe un teren pot fi una sau mai multe construcții principale;

încăpere izolată - partea interioară a construcției capitale, despărțită de alte părți adiacente prin pereți capitali sau pereți despărțitori, fără goluri pentru uși și cu ieșire separată la scară, în coridorul comun, în curte sau în stradă;

locuință - casă de locuit, apartament, cameră de locuit;

casă de locuit - construcție (edificiu) desinată pentru domiciliere permanentă;

apartament - o parte din casa de locuit, încăpere izolată, compusă din camere de locuit și dependențe, pentru domiciliere permanentă;

cameră de locuit - parte din apartament, cămin, separată de alte încăperi (camere) prin pereți capitali, pereți despărțitori, desinată pentru domiciliere;

locuință privatizată - bunuri imobiliare, (casă de locuit, o parte din ea, apartament, cameră de locuit, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice), procurate în urma cumpărării de la stat, organizații obștești și alte întreprinderi și asociații cooperatiste sau un apartament plătit într-o cooperativă de locuințe sau cooperativă de construcție a locuințelor;

edificiu - sistem de construcții alcătuit din elemente portante și de protecție sau îmbinate, ce constituie un volum terestru închis, desinată pentru domicilierea sau șederea persoanelor, în funcție de menirea lui socială și pentru îndeplinirea diverselor procese de producție;

instalație - sistem de construcție subterană suspendată sau terestră, spațială, plană sau liniară, alcătuită din elemente de construcție portante, în unele cazuri și cu elemente de protecție, desinată pentru îndeplinirea diverselor procese de producție, depozitarea materialelor, articolelor, utilajului, adăpostirea temporară de persoane, deplasarea persoanelor și încărcăturilor etc.;

proprietate imobiliară - unitate a evidenței de inventariere (cadastrale), cu adresă poștală, ce reprezintă un ansamblu de edificii, construcții și instalații în hotarele lotului de lângă casă (curte) cu acareturile aferente (garduri, porți, gropi de gunoi, fîntîni, pavaje etc.);

garaje - construcții capitale și necapitale pentru păstrarea unităților de transport, individuale (separate) sau boxe ale unui garaj colectiv (cooperatist) sau construit în comun (construcție suprazidită, anexată) cu subsoluri și mansarde, beciuri, canal de reparație și alte construcții suprazidite și anexate.

Garajele construite pe loturile de lângă casă (curte) vor fi ținute la evidență și impozitate împreună cu aceste proprietăți imobiliare.

## II. Modul de evaluare a bunurilor imobiliare impozabile ce aparțin persoanelor juridice

4. Bunuri imobiliare, în scopul imozitării întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor, sînt considerate construcțiile, clădirile și instalațiile, raportate la fondurile fixe, în conformitate cu Clasificarea fondurilor fixe ale economiei naționale a Republicii Moldova, aprobată prin Hotărîrea Departamentului pentru Statistică al Republicii Moldova.

Bunurile întreprinderilor individuale, societăților în nume colectiv și în comandită se evaluează în modul stabilit de prezentul compartiment.

5. La calcularea impozitului se ia în seamă valoarea reziduală a acestor bunuri, ținînd cont de reevaluare, conform situației din 1 ianuarie 1999, din valoarea de reconstituire, cu scăderea uzurii. Pînă la reevaluarea acestor bunuri imobiliare, impozitul se calculează din valoarea lor inițială indexată, cu scăderea uzurii, conform datelor evidenței contabile. Totodată, bunurile imobiliare, procurate după 1 decembrie 1994, pînă la reevaluarea lor, se impozitează luîndu-se în calcul valoarea de procurare, cu scăderea uzurii.

După reevaluare, valoarea impozabilă a bunurilor imobiliare urmează a fi corectată, conform rezultatelor acesteia.

6. Societățile pe acțiuni și întreprinderile privatizate calculează impozitul menționat din valoarea construcțiilor, clădirilor și instalațiilor, cu scăderea uzurii, conform datelor evidenței contabile.

7. Subiecții ai impunerii, în cazul arendării bunurilor imobiliare, sînt arendașii, cu condiția că obiectul impunerii este arendat pe un termen de peste 3 ani și contractul de arendă nu prevede altceva.

*[Alin. 1 pct.7 în redacția Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001]*

Impozitul pe bunurile imobiliare arendate de la stat îl achită întreprinderea de arendă - arendașul.

8. În toate cazurile valoarea bunurilor imobiliare se calculează în scopul imozitării, ținîndu-se cont de uzura lor medie anuală. Valoarea medie anuală a bunurilor imobiliare impozabile se determină ca valoare medie cronologică, conform sumelor soldurilor la începutul fiecărei luni a perioadei gestionare. Soldurile la începutul și sfîrșitul perioadei gestionare (trimestrul I, primul semestru, 9 luni și un an) se iau în calcul pe jumătate. Suma obținută se împarte la numărul de luni ale perioadei gestionare.

9. Bunurile imobiliare ale cooperativelor de construcție a locuințelor și ale celor de construcție a garajelor, întovărășirilor pomilegumicole sînt supuse evaluării în modul stabilit pentru persoanele fizice. Plătitori ai impozitului în aceste cazuri sînt membrii cooperativelor sau întovărășirilor.

10. Persoanele juridice sînt scutite de achitarea impozitului pe bunurile imobiliare în conformitate cu Codul fiscal.

*[Pct.10 modificat prin Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001]*

### III. Modul de evaluare a bunurilor imobiliare impozabile ce aparțin persoanelor fizice

11. Obiecte ale evaluării în scopul imozitării sînt următoarele bunuri imobiliare:

- locuințele înregistrate cu drept de proprietate (inclusiv privatizate);
- proprietățile imobiliare;
- apartamentele din cooperativele de construcție a locuințelor;
- construcțiile și instalațiile amplasate pe terenurile pentru vile;
- garajele pentru păstrarea transportului particular (individuale și în cooperativele de construcție a garajelor).

Constituie obiecte ale evaluării în scopul imozitării și obiectele sus-enumerate, aflate în stadiul de construcție (nefinalizate), gradul de finisare al cărora este de peste 50 la sută, acesta fiind apreciat de specialiștii organelor cadastrale, precum și construcțiile ce nu sînt

date în exploatare (inclusiv cele ridicate în mod samavolnic).

Obiectele de uz comun din cooperative și întovărășiri nu se supun impozitării în mod separat. Valoarea acestor obiecte în cooperativele de construcție a locuințelor se repartizează proporțional suprafeței apartamentelor, iar în cooperativele de construcție a garajelor și întovărășirile pomilegumicole - proporțional numărului membrilor cooperativei sau întovărășirii.

12. Subiecte ale impozitării (contribuabilii) sînt persoanele fizice, în proprietatea, posesia și folosința cărora se află bunurile imobiliare respective.

Sînt supuse evaluării bunurile imobiliare, atît cele înregistrate în organele cadastrale, cît și cele neînregistrate în modul stabilit.

13. Beneficiari ai lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare ale persoanelor fizice în scopul impozitării sînt autoritățile administrației publice locale, care finanțează, din contul mijloacelor bugetelor locale, lucrările menționate în bază de contract economic.

În cazuri excepționale, aceste lucrări pot fi finanțate din contul bugetului de stat.

14. Executori ai lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare ale persoanelor fizice sînt organele cadastrale, care, în caz de necesitate, antrenează pe bază de contract organizații de asigurare, proiectare, construcție și alte organizații ce dețin licență pentru desfășurarea activității de evaluare.

Organele cadastrale de stat creează banca de date privind amplasamentul, apartenența, componența, valoarea și suprafața bunurilor imobiliare impozabile.

15. Calcularea valorii bunurilor imobiliare ale persoanelor fizice în scopul impozitării se efectuează conform situației de la 1 ianuarie a anului gestionar.

16. Pentru organizarea lucrărilor de evaluare și/sau reevaluare a bunurilor imobiliare, autoritățile administrației publice locale, în comun cu organele cadastrale, elaborează și aprobă anual planurile de efectuare a lucrărilor nominalizate. Planurile trebuie să conțină termenele și volumele concrete de lucrări, cercul persoanelor responsabile pentru control și recepția lucrărilor îndeplinite.

17. Planul aprobat servește drept bază pentru încheierea contractelor de prestare a serviciilor de evaluare.

18. Autoritățile administrației publice locale sînt obligate să examineze periodic starea de lucruri privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobiliare și să acorde sprijin organelor fiscale la îndeplinirea acestui lucru, respectînd principiul conform căruia evaluarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării trebuie să fie efectuată la fața locului, în prezența posesorului (beneficiarului), cel puțin o dată în 5 ani.

19. Dacă în arhivele organului cadastral lipsește dosarul de inventar, acesta trebuie să fie întocmit în perioada evaluării.

20. Dacă persoanele fizice se eschivează de la efectuarea inventarierii în vederea impozitării bunurilor imobiliare ce le aparțin, organul cadastral este obligat să consemneze acest fapt în procesul-verbal de constatare și să informeze, în termen de o lună, autoritățile administrației publice locale și inspectoratul fiscal la locul de aflare a obiectului impozabil.

21. Lista obiectelor construite în mod samavolnic sau fără stăpîn, depistate de lucrătorii organului cadastral în procesul lucrărilor de inventariere și de evaluare, se transmite autorităților administrației publice locale în vederea stabilirii destinației și apartenenței lor.

22. În scopul economisirii de mijloace și urgentării procesului de evaluare, se admite întocmirea dosarului cadastral (de inventariere) după o tehnologie simplificată (fără a se executa desene, fără înregistrare etc.), cu un complex minim de lucrări care să asigure evaluarea bunurilor.

23. Apartenența bunurilor imobiliare în localitățile rurale se

admite a fi stabilită în baza datelor din registrele de evidență a gospodăriei ale autorităților administrației publice locale.

24. Conform rezultatelor activității, executorul prezintă beneficiarului și inspectoratului fiscal respectiv informația despre evaluarea bunului imobiliar în scopul impozitării.

25. Pentru informația neautentică prezentată managerul organului cadastral poartă răspundere în conformitate cu legislația în vigoare.

26. Valoarea încăperii în construcție (unei părți de construcție), indiferent de destinația funcțională, se calculează reieșind din valoarea totală a construcției, parte integrantă a căreia este, în raport cu indicii suprafeței sau volumului (metri pătrați, metri cubi) încăperii și obiectului în întregime.

27. Calcularea valorii bunurilor imobiliare impozabile se va efectua în baza Culegerii de indici comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare, aprobată de Ministerul Finanțelor.

Dată fiind lipsa evidenței tehnice depline a construcțiilor în localitățile rurale (aceasta servind drept bază pentru calcularea valorii) și limitarea mijloacelor bugetelor locale, se admite provizoriu, pînă la încheierea evaluării depline a bunurilor persoanelor fizice în anul 2005, următorul mod de calculare a impozitului pe bunurile imobiliare în localitățile rurale:

în cazul lipsei datelor privind evidența bunurilor în organele cadastrale și datelor de arhivă ale Companiei "ASITO" în scopul impozitării, se procedează la evaluarea provizorie a clădirilor și instalațiilor principale, conform indicilor volumetrici și/sau ai suprafeței, de către comisia compusă din reprezentanții autorității administrației publice locale, inspectoratului fiscal și organului cadastral;

la evaluarea locuințelor privatizate, inclusiv apartamentelor, precum și a cooperativelor de construcție a locuințelor, nu se admite folosirea datelor privind costul de bilanț și prețul obiectelor privatizate;

la calcularea valorii bunurilor imobiliare impozabile fără examinare la fața locului, conform materialelor de arhivă, se efectuează corectarea respectivă, ținîndu-se cont de mărimea uzurii construcțiilor din momentul ultimei examinări pînă la momentul evaluării acestora.

28. Examinarea litigiilor cu persoanele fizice plătitoare de impozit pe bunurile imobiliare în problemele ce țin de calcularea costului obiectelor impozabile și luarea deciziilor de rigoare se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, iar în caz că litigiile sînt insolubile - de către instanțele judecătorești.

29. Persoanele fizice sînt scutite de achitarea impozitului pe bunurile imobiliare, în conformitate cu Codul fiscal.

*[Pct.29 modificat prin Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001]*

30. În scopul impozitării bunurilor imobiliare ale persoanelor fizice se ia în considerare valoarea reziduală, adică valoarea de reconstituire, cu scăderea valorii uzurii fizice, conform situației din 1 ianuarie a anului gestionar.

IV. Modul de calculare a impozitului pe bunurile imobiliare

*[Cap.IV exclus prin Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001]*

Anexa nr.2  
la Hotărîrea Guvernului  
Republicii Moldova  
nr. 638 din 7 iulie 1999

APROBAT  
Managerul Oficiului  
cadastral teritorial

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 1999

Se prezintă  
Inspectoratului Fiscal de Stat  
pe municipiul (județul)

INFORMAȚIA

privind valoarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării

Nr. crt.	Adresa bunurilor imobiliare	Nr. apartamentului	Numele și prenumele proprietarului	Data înregistrării	Procentul uzurii (%)	Valoarea la bucură a bunurilor imobiliare (lei)	Suprafața totală a locuințelor și construcțiilor (m2)	Valoarea totală a locuințelor și construcțiilor (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Au fost prezentate în total \_\_\_\_\_ foi.

Executorul \_\_\_\_\_ A primit \_\_\_\_\_  
(semnătura) (semnătura)  
Data \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

[Anexa nr.2 modificată prin Hot. Guv. nr.158 din 26.02.2001]