



HOTĂRÂRE
cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor
imobile în scopul impozitării

nr. 827 din 18.11.2020

Monitorul Oficial nr.313-317/990 din 27.11.2020

* * *

Notă: Pe tot parcursul textului hotărârii

- 1) cuvintele „Agenția Relații Funciare și Cadastru”, la orice formă gramaticală, se substituie cu textul „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”, la forma gramaticală corespunzătoare;*
- 2) cuvintele „Agenția Servicii Publice”, la orice formă gramaticală, se substituie cu textul „IP Cadastrul Bunurilor Imobile”, la forma gramaticală corespunzătoare, conform Hot.Guv. nr.959 din 06.12.2023, în vigoare 20.12.2023*

În temeiul [Legii nr.989/2002](#) cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.102, art.773), cu modificările ulterioare, precum și al art.279 alin.(5) din [Codul fiscal nr.1163/1997](#) (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, Guvernul

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă:

- 1) Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, conform anexei nr.1;
- 2) Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, conform anexei nr.2;
- 3) Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării, conform anexei nr.3.

[Pct.1 completat prin Hot.Guv. nr.193 din 13.03.2024, în vigoare 22.04.2024]

2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și IP Cadastrul Bunurilor Imobile vor întreprinde măsurile necesare în vederea aplicării prevederilor regulamentelor nominalizate și, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei hotărâri, își vor aduce actele normative în concordanță cu acestea.

3. Se abrogă [Hotărârea Guvernului nr.1303/2004](#) despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr.65-66, art.407), cu modificările ulterioare.

4. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PRIM-MINISTRU

Ion CHICU

Contrasemnează:

Viceprim-ministru, ministrul finanțelor Serghei Pușcuța

Nr.827. Chișinău, 18 noiembrie 2020.

Anexa nr.1
la Hotărârea Guvernului
nr.827 din 18 noiembrie 2020

REGULAMENT

privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – *Regulament*) stabilește modul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, prin aplicarea procedurilor de evaluare masivă și a celor trei metode de estimare a valorii de piață: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.

2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobiliare unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, stabilite în baza Regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin [Hotărârea Guvernului nr.958/2003](#).

3. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

tipul bunului imobil – categoria la care este atribuit bunul imobil în funcție de modul de folosință curent. Modul de folosință corespunde utilizării predominante a bunului imobil la momentul executării evaluării, indiferent de destinația acestuia;

bun imobil etalon – bun imobil de referință cu caracteristici tehnice determinate, care se utilizează pentru stabilirea nivelului valoric în zonele valorice. Pentru fiecare tip de bun imobil este determinat bunul imobil etalon;

zonă valorică – zonă geografică în care bunurile imobile comparabile au valori similare;

nivel valoric – valoarea bunului imobil într-o anumită zonă valorică;

model de evaluare – expresie matematică prezentată în formă de tabel sau formulă care descrie corelația dintre valoarea bunului imobil și factorii valorici ce o determină;

data evaluării – data la care este estimată valoarea bunurilor imobile în cadrul unei evaluări;

analiză de piață – studierea și examinarea condițiilor pieței imobiliare pentru determinarea factorilor de influență asupra valorii de piață a bunului imobil, prin aplicarea metodelor de expert și de analiză statistică;

date de piață – informația privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune, arendă achitate în cadrul tranzacțiilor libere pentru bunurile imobile ale căror caracteristici sunt cunoscute;

factor valoric – caracteristică a bunului imobil ce influențează valoarea lui de piață și este inclusă în modelul de evaluare;

construcție – clădire sau edificiu care nu poate fi deplasată fără a compromite destinația ei, fiind alcătuită din una sau din mai multe părți ce formează un tot indivizibil. Indicii indivizibilității sunt următorii: perete și fundament comun cu legătură între părți, indiferent de destinația acestora din urmă și de materialele de construcție din care sunt confecționate; în cazul lipsei legăturii dintre părțile unei construcții, drept indiciu al indivizibilității poate servi destinația comună a construcției, omogenitatea materialelor din care sunt zidiți pereții, scările comune, finisarea arhitectonică unică;

construcție principală – construcția de pe un teren considerată principală din punctul de vedere al caracterului capital, al caracteristicilor arhitecturale și al destinației. Pe un teren pot fi una sau mai multe construcții principale;

construcție auxiliară – construcție capitală destinată desfășurării unor activități specifice, complementare funcției de bază a construcției principale și care, prin amplasarea în vecinătatea construcției principale, alcătuiește împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă;

apartament – încăpere izolată, care este parte componentă a casei de locuit, compusă din camere de locuit, dependințe și care este destinată domiciliului permanent;

sistem automatizat de evaluare – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional automatizat „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru determinarea valorii lor în scopul impozitării.

4. Obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile ce constituie obiecte ale impozitării conform legislației fiscale.

5. Lucrările de evaluare sunt executate de organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale.

6. Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile imobile raportate la tipul concret.

7. Data evaluării este considerată 1 iunie a anului în care sunt desfășurate lucrările de evaluare.

8. Bunurile imobile și părțile lor componente înregistrate cu același mod de folosință în Registrul bunurilor imobile constituie o unitate de evaluare care se evaluează în baza unui singur model de evaluare. În cazul în care părțile componente ale bunului imobil au un alt mod de folosință, acestea constituie o unitate de evaluare distinctă.

9. Clădirile și alte obiecte atașate la teren cu același mod de folosință, care nu constituie parte componentă a bunului imobil, formează împreună cu terenul o unitate de evaluare.

10. Dacă pe teren sunt amplasate două sau mai multe construcții principale, fiecare dintre aceste construcții va constitui o unitate de evaluare distinctă.

11. Evaluarea bunurilor imobile se efectuează prin intermediul sistemului automatizat de evaluare.

II. CLASIFICAREA BUNURILOR IMOBILE

12. Clasificarea bunurilor imobile pentru evaluarea în scopul impozitării se efectuează în baza destinației acestora.

13. Se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile:

1) bunuri imobile cu destinație locativă, care includ construcțiile și încăperile izolate destinate predominant locuirii permanente și activităților complementare ei, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, cu următoarele subtipuri:

a) apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje;

b) apartamente în case de locuit individuale;

c) case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale;

d) terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții;

2) bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, utilizate predominant pentru:

a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere (comerț, prestare a serviciilor), și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri;

b) producerea sau confecționarea unor bunuri materiale, inclusiv în scopuri complementare celor enumerate mai sus, și terenurile pe care sunt amplasate aceste construcții, precum și bunurile imobile ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;

3) bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform prevederilor [Codului fiscal nr.1163/1997](#)), plantațiile perene, loturile întovărășirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);

4) bunuri imobile cu destinație specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;

5) alte bunuri imobile ce constituie obiecte ale evaluării și care nu au intrat în categoriile menționate mai sus, inclusiv obiectele social-culturale și de învățământ.

III. PROCESUL DE EVALUARE

14. Procesul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:

1) lucrări pregătitoare;

2) colectarea datelor de piață;

3) elaborarea modelului de evaluare;

4) colectarea datelor despre obiectele evaluării;

- 5) calcularea valorii bunurilor imobile;
- 6) transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat.

Secțiunea 1

Lucrări pregătitoare

15. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de evaluare a bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare sunt întreprinse următoarele activități:

1) desfășurarea proiectelor-pilot pentru formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile;

2) identificarea, în comun cu autoritățile administrației publice locale, a obiectelor evaluării care nu sunt înregistrate în Cadastrul bunurilor imobile și înregistrarea acestora de către organele cadastrale;

3) estimarea mărimii mijloacelor financiare necesare pentru executarea lucrărilor de evaluare și prezentarea propunerilor respective Ministerului Finanțelor pentru a fi incluse în proiectul bugetului de stat;

4) elaborarea de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a planului de desfășurare a lucrărilor de evaluare și a caietelor de sarcini, precum și încheierea contractelor cu IP Cadastrul Bunurilor Imobile pentru efectuarea lucrărilor de evaluare.

Secțiunea a 2-a

Colectarea datelor de piață

16. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea sau actualizarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de vânzare-cumpărare și contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în considerare doar tranzacțiile ce corespund criteriilor valorii pe piață.

17. În scopul acumulării datelor de piață, organele cadastrale vor menține o bază de date a tranzacțiilor imobiliare, care va conține:

- 1) informația referitor la tranzacție (prețul și data tranzacției);
- 2) datele de identificare a bunului imobil (numărul cadastral, adresa sau locul amplasării);
- 3) caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunului imobil la data tranzacției.

18. Colectarea datelor de piață este un proces continuu necesar pentru a asigura monitorizarea calității modelelor de evaluare și actualizarea lor.

19. Procedura de colectare și analiză a datelor de piață este stabilită de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Secțiunea a 3-a

Elaborarea modelului de evaluare

20. Modelul de evaluare descrie influența factorilor valorici asupra valorii bunului imobil și se elaborează în baza analizei datelor de piață.

21. Modele de evaluare separate sunt elaborate pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile.

22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei metode de evaluare: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor sau metoda cheltuielilor, prioritate fiind acordată metodei analizei comparative a vânzărilor.

23. Procesul de elaborare a modelului de evaluare se divizează în două etape: specificarea structurii de bază a modelului și estimarea parametrilor modelului.

24. Specificarea modelului de evaluare are drept scop identificarea factorilor valorici și se efectuează în baza rezultatelor analizei de piață.

25. Estimarea parametrilor modelului are drept scop calcularea coeficienților care reprezintă contribuția fiecărui factor valoric la valoarea de piață a bunului imobil și se efectuează prin aplicarea

metodelor de analiză statistică.

26. Modelele de evaluare urmează să conțină următoarele cerințe:

1) să corespundă criteriilor de calitate a modelelor matematice, care se estimează în baza indicatorilor statistici și a analizei indicatorilor relativi ai valorii;

2) să fie interpretabile, ceea ce presupune construirea modelului de evaluare respectând principiile generale ale evaluării și utilizarea în model a acelor caracteristici ale bunului imobil care pot fi măsurate, înregistrate și actualizate;

3) să reflecte realitatea, asigurând corespunderea valorilor estimate în urma aplicării modelului de evaluare cu datele de piață;

4) să corespundă criteriilor eficienței economice a întregului sistem de evaluare, modelul fiind bazat pe factorii valorici ce contribuie în mod semnificativ la formarea valorii de piață.

27. Modelele de evaluare sunt aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și pot fi actualizate doar în cadrul unei reevaluări a tuturor bunurilor imobile de un anumit tip.

Secțiunea a 4-a

Colectarea datelor despre obiectele evaluării

28. Organele cadastrale vor colecta și vor introduce în sistemul automatizat de evaluare caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile, conform procedurii stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

29. Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și de la proprietarii bunurilor imobile sau de la alți titulari de drepturi reale, de la serviciile subordonate autorităților administrației publice locale și de la persoanele care, în virtutea activității lor economice, dețin informația necesară pentru evaluare.

30. 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.

31. Proprietarul bunului imobil sau alt titular de drept este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau alt titular de drept 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.

32. Dacă în arhiva cadastrală lipsește dosarul tehnic al bunului imobil, acesta se întocmește în perioada evaluării conform unei proceduri simplificate aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

33. Datele din cadastru folosite în procesul evaluării trebuie să reflecte situația reală la zi și se actualizează periodic conform [Legii nr.267/2012](#) cu privire la monitoringul bunurilor imobile.

Secțiunea a 5-a

Calcularea valorilor bunurilor imobile

34. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile.

35. În scopul asigurării calității evaluării bunurilor imobile și informării proprietarilor bunurilor imobile despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau altor titulari de drepturi, folosind procedura de notificare.

36. Organele cadastrale vor asigura transmiterea notificărilor proprietarilor pe adresa amplasării bunului imobil sau, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor afișa listele cu caracteristicile bunurilor imobile și valoarea estimată în locurile publice accesibile tuturor proprietarilor.

37. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul.

38. În cazul adresării proprietarului privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în

notificare, organele cadastrale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 15 zile lucrătoare de la data adresării.

39. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrisurile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurii stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.

40. Nemodificarea înscrisurilor aferente caracteristicilor tehnice ale bunului imobil nu lipsește titularul de drept de posibilitatea de a contesta rezultatele evaluării în modul stabilit de [Codul administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018](#).

41. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data calculării valorii, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărirea lor.

Secțiunea a 6-a

Transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat

42. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va prezenta nu mai rar decât o dată pe lună, până la data de 5 a lunii următoare de gestiune, Serviciului Fiscal de Stat informația cu privire la bunurile imobile evaluate și titularii de drepturi asupra acestora.

43. Structura informației și modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Serviciul Fiscal de Stat.

IV. ZONE VALORICE

44. Zonele valorice sunt utilizate în calitate de factor valoric în modelul de evaluare, caracterizând influența amplasării bunului imobil asupra valorii lui de piață.

45. Zonarea se efectuează în baza analizei datelor de piață și reprezintă divizarea teritoriului unei localități în zone pentru care sunt stabilite diferite niveluri valorice. Zona valorică va cuprinde bunurile imobile amplasate pe un teritoriu continuu.

46. Hotarele zonelor valorice nu vor traversa bunurile imobile și, de regulă, vor corespunde hotarelor localităților, străzilor sau obiectelor naturale (hotarele parcurilor, râurilor, lacurilor etc.).

47. Zonele valorice sunt reprezentate pe harta valorică elaborată în baza planului cadastral al teritoriului și aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Hărți valorice separate sunt elaborate pentru fiecare tip de bunuri imobile.

48. Hotarele și nivelul valoric al zonelor sunt revăzute în cadrul evaluării. Se admite modificarea hotarelor zonelor valorice în perioada dintre o evaluare și reevaluare sau dintre două reevaluări, în cazul schimbării hotarelor administrative sau a hotarelor zonelor funcționale ale localității. În urma operării modificărilor se va întocmi și se va aproba o nouă hartă valorică a localității.

49. Modul de întocmire, conținutul și forma hărților valorice sunt stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

V. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

50. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de calcularea valorii bunului imobil se efectuează în conformitate cu prevederile [Codului administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018](#).

Anexa nr.2
la Hotărârea Guvernului
nr.827 din 18 noiembrie 2020

REGULAMENT privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – *Regulament*) stabilește modul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării prin identificarea etapelor procesului de reevaluare și a consecutivității efectuării reevaluării diferitor tipuri de bunuri imobile.

2. Reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării, ținând cont de nivelul de dezvoltare a pieței bunurilor imobile, de prețurile de piață la data reevaluării și de modificarea factorilor valorici ce influențează valoarea estimată a bunurilor imobile.

3. Reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării se supun bunurile imobile de toate tipurile pentru care deja au fost executate lucrările de evaluare în scopul impozitării.

4. Se disting două tipuri de reevaluare:

- 1) reevaluarea generală;
- 2) reevaluarea curentă (indexarea valorilor).

5. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

reevaluare generală – proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile ținând cont de caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și de nivelul prețurilor la data acestei reevaluări;

reevaluare curentă – proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile, prin indexarea acestora la nivelul prețurilor de piață la data acestei reevaluări.

6. Lucrările de reevaluare generală și reevaluare curentă se execută de către organele cadastrale: IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu structurile sale teritoriale (oficiile cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești (în continuare – *oficii cadastrale teritoriale*)), în baza contractelor încheiate cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și a tarifelor aprobate de Guvern.

7. Lucrările de reevaluare generală și reevaluare curentă se desfășoară în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.

II. PROCEDURA DE REEVALUARE GENERALĂ A BUNURILOR IMOBILE

8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care se desfășoară lucrările de reevaluare.

9. Reevaluarea generală se execută pe tipuri de bunuri imobile în următoarea consecutivitate:

anul 1 – reevaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă (toate tipurile de apartamente și alte încăperi izolate locative; case de locuit individuale, inclusiv construcții auxiliare și terenurile aferente, precum și terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții); garajelor individuale (cu excepția celor amplasate pe loturile de pe lângă casă); garajelor din cooperative de construcții ale garajelor, locurilor de parcare în cadrul blocurilor locative, loturilor din întovărășirile pomicole fără/cu construcțiile amplasate pe ele (case de vacanță);

anul 2 – reevaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială și industrială (terenuri, construcții, încăperi, edificii), precum și a construcțiilor și edificiilor amplasate pe terenurile agricole folosite în activitatea economică și terenurile aferente acestora, care se utilizează în activitatea de întreprinzător;

anul 3 – reevaluarea terenurilor cu destinație agricolă (fără construcții); bunurilor imobile proprietate publică; bunurilor imobile cu destinație specială.

10. Procedura de reevaluare generală a bunurilor imobile în scopul impozitării include următoarele etape:

- 1) colectarea și analiza datelor de piață;
- 2) actualizarea hărților zonelor valorice și modelelor de evaluare;
- 3) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- 4) transmiterea informației privind valorile actualizate Serviciului Fiscal de Stat.

11. Colectarea și analiza datelor de piață se efectuează anual în scopul:

- 1) studierii dinamicii prețurilor de piață ale bunurilor imobile;

- 2) studierii factorilor de influență asupra valorii bunurilor imobile;
- 3) monitoringului nivelului de calitate a modelelor de evaluare și actualizării acestora;
- 4) întocmirii rapoartelor privind analiza pieței bunurilor imobile.

12. Se disting următoarele tipuri și surse de colectare a datelor de piață:

1) date din acte juridice, în temeiul cărora au fost înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile, păstrate în arhivele oficiilor cadastrale teritoriale;

2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile colectate de la proprietarii bunurilor imobile, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, bănci și de la alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;

3) date generale cu caracter economic și social pe localități, inclusiv informații disponibile cu privire la prețurile de piață ale bunurilor imobile furnizate de către Biroul Național de Statistică, administrația publică locală și alte surse.

[Pct.12 modificat prin Hot.Guv. nr.326 din 10.11.2021, în vigoare 19.12.2021]

13. Datele despre ofertele de pe piața bunurilor imobile se acumulează de către organele cadastrale în modul și termenele stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

14. Analiza datelor de piață se execută de către organele cadastrale pentru toate tipurile de bunuri imobile în modul stabilit de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. În urma analizei datelor de piață se stabilesc următoarele:

1) prețurile medii de piață și prețurile medii de dare în arendă, locațiune pentru tipurile de bunuri imobile supuse reevaluării;

2) dinamica prețurilor medii de piață de dare în arendă, locațiune pentru tipurile de bunuri imobile supuse reevaluării;

3) nivelul de corespundere a valorilor estimate în scopul impozitării cu prețurile din perioada analizată.

15. Actualizarea hărților zonelor valorice și a modelelor de evaluare se efectuează în scopul de a reflecta segmentarea pieței imobiliare și de a determina coeficientul de ajustare a factorului amplasării pentru determinarea valorii de piață a bunurilor imobile.

16. Actualizarea hărților zonelor valorice se execută separat pentru fiecare tip al bunurilor imobile pentru fiecare localitate în baza informației prezentate de autoritățile publice locale și a rezultatelor analizei pieței imobiliare locale.

17. Actualizarea modelelor de evaluare se execută separat pentru fiecare tip al bunurilor imobile și, după necesitate, pentru fiecare subtip (grup specific al bunurilor imobile cu caracteristici similare) din cadrul unui tip anumit de bunuri imobile.

18. În procesul de actualizare a modelelor de evaluare se aplică următoarele metode:

1) ajustarea modelului existent de evaluare;

2) elaborarea modelului nou de evaluare.

19. Ajustarea modelului existent de evaluare constă în recalcularea nivelului de influență a parametrilor modelului de evaluare.

20. Elaborarea modelului nou de evaluare constă în elaborarea structurii noi a modelului de evaluare.

21. Aplicarea uneia dintre metodele de actualizare a modelelor de evaluare este determinată de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în baza rapoartelor prezentate de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile în funcție de:

1) rezultatele analizei nivelului de corespundere a valorilor estimate în baza modelelor de evaluare aplicate cu datele de piață;

2) nivelul de modificare a condițiilor pieței bunurilor imobile și a factorilor de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile la data reevaluării.

22. Criteriile de determinare a nivelului de calitate a modelelor de evaluare se stabilesc de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

23. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru aprobă modelele de evaluare pentru fiecare tip de

bunuri imobile în modul stabilit și publică informația pe pagina sa web.

24. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape:

- 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- 2) informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile recalculate în scopul impozitării;
- 3) examinarea cererilor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele evaluării în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării;
- 4) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.

25. Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile în scopul impozitării se execută în mod automatizat în baza modelelor actualizate de evaluare pentru tipul respectiv de bunuri imobile.

26. Informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile despre valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale prin asigurarea accesului proprietarilor bunurilor imobile la portalul informațional al IP Cadastrul Bunurilor Imobile sau prin afișarea listelor cu caracteristicile bunurilor imobile și valorile estimate în locurile accesibile tuturor proprietarilor.

27. În scopul informării proprietarilor bunurilor imobile, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume:

- 1) mijloacele de informare în masă;
- 2) editarea buletinelor informaționale specializate.

28. Informația cu privire la valoarea estimată în scopul impozitării poate fi obținută, pe parcursul unei luni de la data anunțării rezultatelor reevaluării, în mod gratuit de către titularii de drepturi asupra bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este amplasat bunul imobil.

29. În cazul în care valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată de către proprietarul bunurilor imobile, oficiul cadastral teritorial examinează rezultatele reevaluării bunurilor imobile conform procedurii stabilite în Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

30. În urma examinării cererilor proprietarilor cu privire la dezacordul privind caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza reevaluării în scopul impozitării, după verificarea acestora în termen de până la 15 zile lucrătoare de la data adresării, în cazul în care dezacordul rămâne întemeiat, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va ajusta modelul de evaluare pentru tipul/subtipul respectiv de bunuri imobile.

31. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.

32. Nemodificarea înscrierilor despre caracteristicile tehnice ale bunului imobil nu lipsește titularul de drept de posibilitatea de a contesta rezultatele evaluării în modul stabilit de [Codul administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018](#).

33. După finalizarea verificării calității datelor privind valorile estimate, IP Cadastrul Bunurilor Imobile prezintă administrațiilor publice locale raportul cu privire la rezultatele reevaluării. Raportul generalizat cu privire la rezultatele reevaluării se prezintă Ministerului Finanțelor. Forma, modalitatea și procedura de transmitere a rapoartelor se stabilește de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

34. Transmiterea rezultatelor reevaluării generale Serviciului Fiscal de Stat se efectuează în conformitate cu prevederile titlului VI al [Codului fiscal nr.1163/1997](#).

III. PROCEDURA DE REEVALUARE CURENTĂ A BUNURILOR IMOBILE

35. Reevaluarea curentă a bunurilor imobile respectă principiile ce au stat la baza evaluării sau reevaluării generale. Guvernul stabilește anul efectuării reevaluării curente în perioada dintre evaluarea și reevaluarea generală sau dintre două reevaluări la inițiativa Ministerului Finanțelor în baza informației prezentate de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

36. Procesul de reevaluare curentă presupune indexarea valorilor estimate ale bunurilor imobile la situația de la data de 1 iunie a anului în care se execută reevaluarea curentă a valorilor estimate ale tipului concret de bunuri imobile.

37. IP Cadastrul Bunurilor Imobile prezintă anual Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru raportul privind analiza pieței imobiliare până la data de 30 iunie. În raport urmează a fi calculat un indice de indexare pentru fiecare tip al bunurilor imobile în toate localitățile.

38. Indicele de indexare se determină ca raportul dintre nivelul mediu al prețurilor de piață pentru fiecare tip/subtip de bunuri imobile în diferite localități, care s-au format la 1 iunie a anului curent, și nivelul mediu al valorilor estimate ale acestor tipuri/subtipuri de bunuri imobile în cadrul ultimei evaluări, reevaluări generale sau reevaluări curente. Decizia privind efectuarea unei reevaluări curente se ia în cazul în care indicele de indexare este mai mic de 0,75 sau mai mare de 1,25.

39. În cazul în care indicele de indexare va avea mărimea mai mică de 0,75 sau mai mare de 1,25, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prezintă informația respectivă Ministerului Finanțelor, care se adresează către Guvern pentru a aproba efectuarea reevaluării curente a bunurilor imobile în scopul impozitării în anul bugetar următor.

40. Reevaluarea curentă a bunurilor imobile se efectuează în baza contractului încheiat între Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

41. Procesul de reevaluare curentă a valorilor estimate cuprinde următoarele etape:

- 1) colectarea și analiza datelor de piață;
- 2) recalcularea valorilor estimate;
- 3) informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile estimate ale acestora, calculate în cadrul procesului de reevaluare curentă;
- 4) transmiterea informației privind valorile indexate ale bunurilor imobile Serviciului Fiscal de Stat.

42. Colectarea și analiza datelor de piață ale tranzacțiilor încheiate după 1 iunie a anului precedent anului în care se efectuează reevaluarea curentă se realizează pentru a concretiza mărimea indicelui de indexare a valorilor estimate pentru tipul concret de bunuri imobile și pentru localitățile concrete pentru care a fost luată decizia privind efectuarea reevaluării curente.

43. Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.

44. Informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26, 27 și 28.

45. Informarea autorităților administrației publice locale privind rezultatele reevaluării curente se efectuează conform prevederilor punctului 33.

46. Transmiterea rezultatelor reevaluării curente Serviciului Fiscal de Stat se realizează cel târziu în luna februarie a anului în care se efectuează impozitarea bunurilor imobile, conform valorilor indexate în urma reevaluării curente.

Anexa nr.3
la Hotărârea Guvernului
nr.827 din 18.11.2020

REGULAMENT

cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – *Regulament*) este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare, ce stabilește 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](#). Prezentul Regulament se recomandă a fi aplicat pentru bunurile imobile din localitățile unde nu a fost efectuată 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.

2. În sensul prezentului Regulament se utilizează noțiunile specificate în anexa nr.1.

3. În scopul impozitării bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate sau al actualizării valorii evaluate în scopul impozitării, autoritățile administrației publice locale instituie Comisia de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile în cadrul primăriilor (în continuare – *Comisia de inventariere*).

4. Atribuțiile principale ale Comisiei de inventariere sunt următoarele:

1) identificarea bunurilor imobile din raza teritoriului administrat de primărie, a căror valoare de inventariere urmează a fi apreciată sau actualizată;

2) aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile din raza teritoriului administrat de primărie;

3) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării;

4) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.

5. Componenta Comisiei de inventariere se instituie prin dispoziția autorității executive a administrației publice locale. Componenta Comisiei de inventariere, în funcție de statele de personal și de completarea acestora cu funcționari publici, se constituie din cel puțin:

1) un funcționar public responsabil de colectarea impozitelor;

2) un funcționar public responsabil de domeniul arhitecturii sau un funcționar public responsabil de domeniul funciar;

3) un consilier local.

6. Deținătorul unui bun imobil care nu posedă un document ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau care nu și-a executat obligația de înregistrare a drepturilor sale patrimoniale asupra bunului imobil, în conformitate cu prevederile art.277 alin.(2) din [Codul fiscal nr.1163/1997](#), este recunoscut ca subiect al impunerii privind achitarea impozitului pe bunurile imobiliare, iar acestor bunuri imobile le sunt aplicabile prevederile prezentului Regulament.

7. Lucrările de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile sunt executate de Comisia de inventariere, în vederea determinării costului bunurilor imobile în scopul impozitării.

8. În caz de dezacord cu costul bunului imobil, proprietarul sau, după caz, deținătorul, în termen de o lună de la data recepționării notificării individuale, inclusiv prin comunicare publică, are dreptul să solicite serviciile unui evaluator certificat pentru efectuarea evaluării individuale a bunului imobil în cauză. Dacă se va constata devierea mai mare de 10% în raport cu valoarea obținută de către comisia de inventariere, pentru calcularea impozitului va fi luată în considerare valoarea din raportul de evaluare individuală prezentat.

9. Data actualizării valorii de inventariere este considerată data de 1 iunie a anului în care sunt desfășurate lucrările de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere. La aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere se aplică criteriile și principiile prevăzute la art.280 alin.(3) din [Codul fiscal nr.1163/1997](#).

II. PROCESUL DE APRECIERE SAU ACTUALIZARE A VALORII DE INVENTARIERE

10. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ:

1) lucrări pregătitoare;

2) colectarea datelor de piață;

3) determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective;

4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători;

5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a prețurilor medii de piață pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare, a caracteristicilor care pot influența valoarea;

6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării;

7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.

11. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de determinare a costului bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare se întreprind următoarele activități:

1) identificarea bunurilor imobile a căror valoare de inventariere urmează a fi apreciată sau actualizată și a proprietarilor sau, după caz, a deținătorilor acestor bunuri;

2) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și aprecierea caracteristicilor care pot influența valoarea diferitelor tipuri de bunuri imobile (în caz de existență a diferenței de preț în diferite zone ale localității);

3) colectarea datelor de identificare a bunului imobil (numărul cadastral, după caz, adresa sau locul amplasării);

4) identificarea caracteristicilor tehnice/funcționale sau economice ale bunurilor imobile, care vor fi culese în teren, la necesitate;

5) stabilirea datelor privind anul finalizării construcției bunului imobil, la necesitate.

12. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației aferente costului bunurilor imobile similare tranzacționate, pentru determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare, în vederea aplicării acesteia la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.

13. În scopul acumulării datelor de piață, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scop de impozitare, Comisia de inventariere poate colecta datele de piață din următoarele surse:

1) arhivele organelor cadastrale – pentru identificarea valorii de inventariere a bunurilor imobile care nu se regăsesc în registrele autorităților administrației publice locale;

2) banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile;

3) Sistemul informațional automatizat „Cadastrul fiscal” al bunurilor imobile similare aflate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale, care au fost evaluate înainte de perioada efectuării actualizării;

4) valoarea din Sistemul informațional automatizat „Stingerea obligațiilor fiscale prin intermediul Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale” a bunurilor imobile similare aflate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale;

5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării;

6) datele din registrele de evidență a gospodăriilor populației;

7) rapoartele (disponibile primăriei) de evaluare a valorilor de piață a bunurilor imobile din cadrul autorităților administrației publice locale.

14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile care vor influența valoarea de inventariere.

15. În cazul în care Comisia de inventariere, din anumite motive, nu va avea acces la datele necesare, inclusiv la datele privind suprafața bunului imobil, sau nu va fi posibilă măsurarea în teren a suprafeței, datele respective se vor colecta prin determinarea/colectarea de la distanță, utilizându-se date din surse geoinformaționale.

16. Comisia de inventariere va utiliza drept caracteristici care au influență asupra valorii materialul construcțiilor, amplasamentul construcțiilor în unitatea administrativ-teritorială, dotarea construcțiilor cu obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, anul edificării construcției.

17. Prețurile medii de piață pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere, caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în [Legea nr.100/2017](#) cu privire la actele normative.

18. După adoptarea deciziei autorității administrației publice locale deliberative, Comisia de inventariere determină costul bunurilor imobile și transmite rezultatele Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.

19. Autoritățile administrației publice locale, în termen de 10 zile de la data adoptării deciziei, vor comunica datele despre valoarea de inventariere proprietarilor bunurilor imobile sau, după caz, altor titulari de drepturi.

III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

20. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunului imobil și/sau a costului se efectuează în conformitate cu prevederile [Codului administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018](#).

21. Se recomandă autorităților administrației publice locale să aplice prevederile prezentului Regulament.

[Anexa nr.3 introdusă prin Hot.Guv. nr.193 din 13.03.2024, în vigoare 22.04.2024]