*Proiect*

|  |
| --- |
|  |
| **GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**  **HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_**  **din 2023**  **Chișinău** |

**pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

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, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se modifică după cum urmează:
2. punctul 1 se completează cu subpunctul 3) cu următorul cuprins:

,,3) Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării, conform anexei nr. 3.”

1. se completează cu Anexa nr. 3 cu următorul conținut:

„Anexa nr. 3

la Hotărârea Guvernului nr.\_\_\_\_\_\_

**REGULAMENT**

**cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere**

**a bunurilor imobile în scopul impozitării**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scopul impozitării (în continuare – *Regulament*) stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării de către comisiile de specialitate din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) al Legii nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal.
2. Prezentul regulament este un instrument temporar și tranzitoriu pentru localitățile rurale unde nu a fost executată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate în scopul impozitării și se aplică bunurilor imobile (cu excepția terenurilor) deținute de persoanele fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzător, inclusiv:

- clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, căsuțele de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole, apartamentele şi alte încăperi izolate;

- construcțiile cu un grad de finisare de 50% şi mai mult, rămase nefinisate mai mult de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție.

1. În sensul prezentului Regulament se utilizează noțiunile specificate în Anexa nr. 1.
2. În scopul impozitării bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate, autoritățile publice locale sunt în drept să instituie Comisii de specialitate în cadrul primăriilor (în continuare Comisii de specialitate).
3. Atribuțiile principale ale Comisiei de specialitate sunt următoarele:

- identificarea bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate;

- aprecierea valorii de inventariere a bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate prin determinarea valorii acestora;

- actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate.

1. Componența Comisiei de specialitate se aprobă de către fiecare autoritate publică locală în parte, în dependență de dimensiunea unității administrativ-teritoriale sau numărul de populație. Componența Comisiei de specialitate va fi formată din cel puțin:

* 1 perceptor fiscal;
* 1 arhitect sau arhitect-șef, iar în cazul lipsei funcției de arhitect, sau arhitect-șef în cadrul autorității publice locale, comisia poate fi completată de un specialist în reglementarea proprietății funciare.

1. Proprietarul unui bun imobil, care nu deține un document ce ar confirma dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau care nu și-a executat obligația de înregistrare a drepturilor sale patrimoniale asupra bunului imobil, poate fi recunoscut ca subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare, în condițiile în care își exercită de fapt dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra acestui bun.
2. Gradul de finalizare a construcțiilor prevăzute la pct. 2 se va determina în baza Codului practic în construcții CP C04.06-2013 „Regulament privind emiterea avizului tehnic, ce atestă gradul de executare a construcției şi corespunderea lucrărilor de construcții cu documentația de proiect”, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi construcții nr. 46/2013 din 10 aprilie 2013, și anume:

Gradul de executare pentru fiecare element va fi calculat după următoarea formulă:

**Pe = Pp × k,**

unde:

**Pe** – procentul de executare a elementului;

**Pp** – procentul acordat pentru fiecare element (construit) în parte;

***k*** – coeficient variabil, care se determină prin raportul volumului lucrărilor de construcții executate la volumul acestora conform proiectului.

Gradul de executare a construcției va fi calculat prin totalizarea procentelor deduse pentru fiecare element (construit) în parte.

Procentul maxim acordat pentru fiecare element (construit), în funcție de regimul de înălțime al construcției:

1. Pentru construcţii cu regim de înălţime S+P (S+D+P) sau P (D+P) (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, dinstructuri metalice etc.):

* *fundaţii (inclusiv pereții subsolului sau demisolului): 16%;*
* *carcasă şi pereţi (capitali şi despărţitori): 18%;*
* *planşee: 9%;*
* *acoperiş: 3%;*
* *pardoseli: 11%;*
* *uşi, ferestre: 8%;*
* *lucrări de finisare interioare şi exterioare: 14%;*
* *instalaţii interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 16%;*
* *alte lucrări: 5%*

1. Pentru construcţii cu regim de înălţime S+P+E sau P+E (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, dinstructuri metalice etc.):

* *fundaţii (inclusiv pereții subsolului): 9%;*
* *carcasă şi pereţi (capitali şi despărţitori): 21%;*
* *planşee: 10%;*
* *acoperiş: 4%;*
* *pardoseli: 8%;*
* *uşi, ferestre: 12%;*
* *lucrări de finisare interioare şi exterioare: 13%;*
* *instalaţii interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 16%;*
* *alte lucrări: 7%;*

1. Pentru construcţii cu regim de înălţime S+P+E+M sau P+E+M (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, dinstructuri metalice etc.):

* *fundaţii (inclusiv pereții subsolului): 6%;*
* *carcasă şi pereţi (capitali şi despărţitori): 24%;*
* *planşee: 9%;*
* *acoperiş: 3%;*
* *pardoseli: 9%;*
* *uşi, ferestre: 11%;*
* *lucrări de finisare interioare şi exterioare: 20%;*
* *instalaţii interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 10%;*
* *alte lucrări: 8%;*

1. Pentru construcţii cu regim de înălţime S+P+4E sau P+4E (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, dinstructuri metalice etc.):

* *fundaţii (inclusiv pereții subsolului): 8%;*
* *carcasă şi pereţi (capitali şi despărţitori): 24%;*
* *planşee: 13%;*
* *acoperiş: 2%;*
* *pardoseli: 14%;*
* *uşi, ferestre: 9%;*
* *lucrări de finisare interioare şi exterioare: 9%;*
* *instalaţii interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 13%;*
* *alte lucrări: 8%;*

1. Pentru construcţii cu regim de înălţime S+P+6E și mai multe (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, dinstructuri metalice etc.):

* *fundaţii (inclusiv pereții subsolului): 16%;*
* *carcasă şi pereţi (capitali şi despărţitori): 21%;*
* *planşee: 13%;*
* *acoperiş: 2%;*
* *pardoseli: 10%;*
* *uşi, ferestre: 7%;*
* *lucrări de finisare interioare şi exterioare: 11%;*
* *instalaţii interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 15%;*
* *alte lucrări: 5%;*

Unde: S – Subsol; D – Demisol; P – Parter; E – Etaj; M – Mansardă.

1. Aprecierea gradul de finalizare a construcțiilor se va efectua de către Comisia de specialitate sau, la decizia autorității publice locale, de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice.
2. În caz de dezacord cu gradul de finalizare a construcției determinat de Comisia de specialitate, proprietarul, din cont propriu, are dreptul să solicite serviciile unui expert tehnic în construcții sau a unui agent economic cu activități în domeniul expertizei tehnice.
3. Lucrările de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile sunt executate de Comisia de specialitate, în vederea determinării costului bunurilor imobile în scopul impozitării.
4. În caz de dezacord cu valoarea costului bunului imobil, proprietarul are dreptul să solicite serviciile unui evaluator licențiat pentru efectuarea evaluării costului bunului imobil în cauză și să solicite recalcularea impozitului.
5. Data aprecierii sau 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.
6. Bunurile imobile și părțile lor componente, înregistrate cu același mod de folosință, și valoarea estimată cărora nu este determinată de către organe cadastrale teritoriale conform modelelor de evaluarea aprobate de către organul central de specialitate, se apreciază în baza acestui regulament conform criteriilor similare.
7. Dacă pe teren sunt amplasate două sau mai multe construcții principale, fiecare dintre aceste construcții va constitui o unitate de evaluare distinctă.

**II. PROCESUL DE APRECIERE SAU ACTUALIZARE**

**A VALORII DE INVENTARIERE**

1. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:
2. lucrări pregătitoare;
3. colectarea datelor de piață;
4. determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat a construcției de bază sau construcției accesorie sau actualizare a valorii de inventariere;
5. colectarea datelor despre bunurilor imobile;
6. calcularea valorii bunurilor imobile;
7. transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor şi taxelor locale.
8. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării şi asigurării executării lucrărilor de determinare a valorii bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare sunt întreprinse următoarele activități:
9. identificarea obiectelor care nu sunt evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate amplasate pe teritoriul unității administrativ teritoriale;
10. inventarierea construcțiilor rămase nefinisate mai mult de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție, cu identificarea construcțiilor cu un grad de executare de 50% şi mai mult;
11. identificarea bunurilor imobile a căror valoare de inventariere urmează a fi actualizată;
12. formarea grupurilor de bunuri imobile similare și aprecierea factorilor de influență asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile (în caz de existența diferenței de preț în diferite zonei al localității).
13. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorii/costului bunurilor imobile similare tranzacționate recent, pentru determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat a construcției de bază sau construcției accesorie în scopul utilizării la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.
14. În scopul acumulării datelor de piață, Comisia de specialitate va menține o bază de date cu privire la:

* informația privind valoarea de inventariere a bunurilor imobile din arhivele organelor cadastrale;
* informația referitor la valoarea din Registrul bunurilor imobile a Sistemului Informațional Automatizat „Cadastrul Fiscal” a bunurilor similare aflate pe teritoriul unității administrativ teritoriale, care au fost recent evaluate sau tranzacționate pe piață;
* informația referitor la valoarea din Sistemul informațional SCITL a bunurilor similare aflate pe teritoriul unității administrativ teritoriale care au fost recent tranzacționate pe piață;
* datele de identificare a bunului imobil (numărul cadastral (după caz), adresa sau locul amplasării);
* caracteristicile tehnice/funcționale sau economice ale bunului imobil, care vor fi culese în teren;
* datele privind anul finisării construcției bunului imobil.
* analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluarea de către organul responsabil pentru implementarea politicii statului în domeniul evaluării.

1. În dependență de datele disponibile,Comisia de specialitate va determina factorii care vor influența asupra valorii de inventariere.
2. Autoritatea administrației publice locale este în drept să utilizeze în calitate de factor valoric materialul construcțiilor, amplasamentul construcțiilor lor în unitatea administrativ teritoriale, dotarea construcțiilor cu obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, anul edificării construcției.
3. Prețurile medie de piață pentru un metru pătrat pentru apreciere sau actualizare a valorii de inventariere, factorii care pot influenta asupra valorii, cât și criteriile de diminuare vor fi aprobate prin decizia autorității publice locale, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.
4. După aprobarea prețurilor medie pentru un metru pătrat, factorilor care pot influența asupra valorii, criteriilor de diminuare a prețurilor prin decizia autorității publice locale, Comisia de specialitate va transmite rezultatele Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale.
5. Autoritățile publice locale vor comunica datele despre valoarea de inventariere şi factorii valorici ce au contribuit la aprecierea acesteia, proprietarilor bunurilor imobile sau altor titulari de drepturi, folosind procedura de notificare.

**III. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

1. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunului imobil se efectuează în conformitate cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
2. Se recomandă autorităților publice locale să aplice Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării de către comisiile de specialitate în unitatea administrativ-teritorială respectivă.”
3. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru.

**Prim-ministru DORIN RECEAN**

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor Petru ROTARU