

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

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare			
Congresul Autorităților Locale din Moldova (nr. 153 din 27.05.2025)	1	1.1. În anexa nr. 1 la hotărâre: 1.1.1. În subpct. 1.2. (1.2.16. la punctul 18 după textul „actualizarea lor” se completează cu textul „în cadrul reevaluării generale”): considerăm inadecvată modificarea propusă de autor, pe motiv că „actualizarea” în această normă vizează Modelele de evaluare în sine, dar nu valorile bunurilor în scopul impozitării, iar în consecință, propunem excluderea din proiect. 1.1.2. În subpct. 1.2. (1.2.17. punctul 22 se expune în redacție nouă: „22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață”): în contextul modificării date propuse de autor, atragem atenția că art. 279 din Codul fiscal, prevede că: <i>„(4) La evaluarea bunurilor imobiliare, în dependență de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:</i> a) <i>metoda analizei comparative a vânzărilor;</i> b) <i>metoda veniturilor;</i> c) <i>metoda cheltuielilor”.</i> Prin urmare, această modificare, chiar dacă se aliniază în general politicilor și bunelor practici de evaluare - contravine prevederilor actuale ale Codului fiscal. 1.1.3. În subpct. 1.2. (1.2.19. punctul 30 se abrogă): Nu este clar temeiul în care autorul propune de a abroga acest punct, care prevede că: <i>„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”.</i> Se propune excluderea subpunctului 1.2.19 din proiect.	Se acceptă parțial Modificările propuse la punctele 1.2.16, 1.2.17 și 1.2.19 din proiectul hotărârii au fost excluse. Modificările propuse pentru punctul 1.2.32 au fost introduse în textul proiectului. Propunerea aferentă punctului 1.2.25 nu se acceptă deoarece termenul de o lună pentru contestarea rezultatelor evaluării este deja prevăzut expres la art. 26 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care stabilește că „dezacordul asupra rezultatelor evaluării poate fi contestat, în termen de o lună de la data recepționării notificării, la organul abilitat să organizeze evaluarea sau la instanța de judecată”. Astfel, includerea suplimentară a unei referințe

	1.1.4. Referitor la subpct. 1.2. (1.2.25. la punctul 37 cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”): pentru excluderea oricărui dubiu și pentru claritate referitor la termenul în care contribuabilul are posibilitatea (întinderea dreptului) de a contesta rezultatele evaluării sau reevaluării bunului imobil în scopul impozitării, este oportună completarea normei cu enunțul că acest drept de contestare nu se poate extinde după expirarea unei luni de la data în care, conform obligației legale, contribuabilul era obligat să achite impozitul pe bunurile imobile. În acest sens se propune reformularea corespunzătoare a normei date și a celorlalte similare din proiect (de ex.: „1.3.17. punctul 29 se expune în redacție nouă: „29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării”). 1.1.5. În subpct. 1.2. (1.2.32. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins: 54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi 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): cuvintele „refuză să prezinte” se propune a se completa cu cuvintele „nu prezintă în termenul acordat”. Această formulare cuprinde și ipoteza „tăcerii contribuabilului” (refuzului tacit). Propunerea este valabilă și pentru alte puncte din proiect (de ex.: „50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În 12 cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare”).	la momentul în care contribuabilul devine obligat la plata impozitului pe bunurile imobile nu este necesară. Data efectuării evaluării sau data scadenței obligației fiscale sunt momente distincte, guvernate de reglementări separate – prima ținând de procesul tehnic și administrativ al evaluării, iar cea de-a doua de regimul fiscal aplicabil în baza Codului fiscal. Corelarea artificială între data plății impozitului și termenul de contestare a rezultatului evaluării ar putea genera confuzii și interpretări divergente, în condițiile în care termenul de contestație este deja bine delimitat legal prin notificarea oficială a rezultatului evaluării.
2	1.2. În anexa nr. 3 la hotărâre: 1.2.1. În subpct. 1.4. (1.4.1. la punctul 1 textul „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.” se substituie cu textul „în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre”): Formularea actuală propusă de autor este una nereușită, cu potențial de a anihila în general aplicabilitatea anexei nr. 3 (mecanismul provizoriu, cu titlu de recomandare, privind 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	Se acceptă Au fost operate modificări la punctul 1.4.1, 1.4.5, 1.4.7, 1.4.9 și 1.4.10.

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). Astfel, redacția propusă de autor face interpretabil modul de aplicare a Regulamentului prevăzut în anexa nr. 3 la hotărâre, ca fiind condiționată de metodologiile de evaluare și reevaluare prevăzute de anexele nr. 1 și nr. 2 la hotărâre, în condițiile în care posibila intenție reală a autorului proiectului presupunem că nu a fost această din urmă interpretare.

Din aceste considerente, **subpunctul 1.4.1. necesită a fi reformulat, cu expunerea acestuia cu următorul cuprins:**

„1.4.1. la punctul 1 textul „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” se substituie cu textul cu următorul cuprins: „, în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre, evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale”.

Accentuăm importanța neadmiterii acestui dubiu de interpretare, în condiția în care, APL aplică deja pe larg acest mecanism provizoriu (anexa nr. 3) în scopul impozitării și încasează venituri sporite la bugetele locale, iar finalitatea înregistrării masive a bunurilor imobile, după care se vor aplica plenar Modelele de evaluare aprobate - este încă de o perspectivă relativ îndepărtată și neclară.

1.2.2. În subpct. 1.4. (1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2) după textul „bunuri imobile similare” se completează cu textul „, stabilirea bunurilor imobile etalon”):

după cuvântul „stabilirea” necesită a se completa cu cuvântul „valorilor”.

1.2.3. În subpct. 1.4. (1.4.7. la punctul 13 textul „de piață” se exclude):

după textul „de piață” este necesară completarea cu textul „(în al doilea enunț)”

(cuvintele „de piață” în acest punct sunt enunțate de două ori).

1.2.4. În subpct. 1.4. (1.4.9. punctul 14 se expune în redacție nouă: „14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii”):

cuvântul „coeficienții” necesită a se substitui cu cuvântul „factorii”.

1.2.5. În subpct. 1.4. (1.4.10. la punctul 15 textul „surse geoinformaționale” se substituie cu textul „sisteme informaționale de stat”):

după cuvintele „de stat” necesită a se completa cu cuvintele „sau locale”, sau, alternativ, substituirea textului „textul „sisteme informaționale de stat” cu textul „cuvântul „oficiale”.

Actualmente, nu toate resursele geoinformaționale sunt integrate în sisteme informaționale de stat, ceea ce limitează aplicabilitatea normei, în redacția propusă de autor, dar și o face interpretabilă,

		iar în cazul contestării rezultatelor (valorilor de inventariere apreciate) – motiv de anulare formală a acestora. Finalmente, CALM atrage atenția asupra impactului financiar sporit al reglementării asupra APL și bugetelor locale, iar în consecință, insistă pe luarea în considerație a obiectiilor și propunerilor expuse în prezentul aviz, în procedura de promovare a proiectului.	
Ministerul Finanțelor (nr. 15/4-06/58 din 28.05.2025)	3	1. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.1. și 1.2.17. din proiect, subliniem faptul că, modificările operate la art.6 din <i>Legea nr.989/2002 privind activitatea de evaluare (în continuare - „Legea nr.989/2002”)</i>, care vizează revizuirea terminologiei aferente abordărilor în evaluare, au intrat în vigoare la data de 15 februarie 2025. În acest sens, pentru asigurarea coerenței și compatibilității cadrului normativ, este necesară respectarea succesiunii logice și ierarhice a procesului legislativ. Astfel, prioritar urmează a fi ajustate prevederile art.279 din <i>Codul fiscal nr.1163/1997 (în continuare - „Cod”)</i>, în calitate de act normativ cu forță juridică superioară, care constituie temeiul legal primar în domeniul fiscal. Doar ulterior, în conformitate cu noile reglementări ale Codului, va putea fi operată ajustarea corespunzătoare a actelor normative subsecvente, inclusiv a <i>Hotărârii Guvernului nr.827/2020 (în continuare - „Hotărâre”)</i>. Această abordare este necesară pentru a asigura respectarea principiului ierarhiei actelor normative, prevăzut de cadrul legal național, potrivit căruia actele administrative normative ale Guvernului nu pot modifica, completa sau anticipa prevederile <i>Codului</i>, ci trebuie să fie subordonate acestora și conforme cu dispozițiile lor.	Se acceptă Au fost excluse punctele 1.2.1 și 1.2.17 din proiectul hotărârii.
	4	2. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.3.8. din proiect, privind excluderea din anexa nr.1 la Hotărâre a noțiunii „apartament”, nu se susține, dat fiind faptul că aceasta este utilizată în mai multe acte normative de nivel superior, inclusiv în Registrul bunurilor imobile la determinarea tipului bunurilor imobile. La fel, noțiunea dată este utilizată atât în Titlurile VI și VII din Cod, cât și în <i>Legea</i> pentru punerea în aplicare a titlului VI din <i>Codul fiscal nr.1056/2000</i>.	Se acceptă A fost exclusă din punctul 1.2.3.8 noțiunea de „apartament”.
	5	3. La subpunctul 1.2.5. din proiect, punctul 6 după textul „Evaluarea se efectuează pe tipuri” se va completa cu cuvintele „sau subtipuri”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	6	4. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.10.1. și 1.2.10.3. din proiect, privind includerea „loturilor întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele (căsuțe de vacanță)” în categoria bunuri imobile cu destinație locativă, menționăm că potrivit art.30 din <i>Codul funciar nr.22/2024 (în continuare - „Codul funciar”)</i>, terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole sunt incluse în categoria „Terenurile cu destinație agricolă” și sunt utilizate în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea infrastructurii agricole în	Se acceptă Au fost excluse modificările propuse la punctele 1.2.10.1 și 1.2.10.3.

	conformitate cu condițiile stabilite de cod. Respectiv, considerăm inoportună operarea modificărilor propuse. Totodată, subpunctul 3) al punctului 13 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> urmează a fi revizuit prin prisma prevederilor art.23 din <i>Codul funciar</i> .	
7	5. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.13.3 din proiect, privind abrogarea subpunctului 2) al punctului 15 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> nu se susține. Norma în cauză vizează identificarea, în colaborare cu autoritățile administrației publice locale, a obiectelor evaluării neînregistrate în Cadastrul bunurilor imobile și înregistrarea acestora de către organele cadastrale, fiind esențială pentru asigurarea plenitudinii înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, facilitând astfel calcularea și achitarea ulterioară a impozitului pe bunurile imobiliare. Menținerea acestei prevederi contribuie la consolidarea evidenței proprietăților imobiliare și la îmbunătățirea procesului de administrare fiscală.	Se acceptă Au fost excluse modificările propuse la punctul 1.2.13.2.
8	6. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.19. din proiect, privind abrogarea punctului 30 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> nu poate fi susținută, dat fiind că evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării urmează a fi realizată și în cazul bunurilor imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție care, potrivit art.278 alin.(1) din Cod, constituie obiecte ale impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare	Se acceptă Au fost excluse modificările propuse la punctul 1.2.19.
9	7. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.22., 1.2.23., 1.2.26. și 1.3.13. din proiect, vă aducem la cunoștință că prevederile referitoare la informarea proprietarilor și a titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind rezultatele intermediare ale evaluării generale, prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „ <i>Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Relații Funciare și Cadastru</i> ”, nu sunt prevăzute în legislația națională în vigoare. Aceste prevederi sunt incluse exclusiv în proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative ce vizează reglementarea activităților în domeniile geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile (<i>număr unic 238/AGCC/2025</i>), aflat în prezent în procedură de examinare pe platforma Guvernului. De asemenea, subliniem că termenul propus pentru depunerea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării și reevaluării aferent caracteristicilor tehnice diferă între proiectul <i>Hotărârii Guvernului</i> vizat și proiectul de lege menționat, fapt ce poate conduce la apariția unor coliziuni de norme și la incertitudine juridică în aplicarea reglementărilor.	Se acceptă Prevederea referitoare la comunicarea rezultatelor evaluării prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „ <i>Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Relații Funciare și Cadastru</i> ” este reglementată suplimentar și în <i>Hotărârea Guvernului nr.799/2024</i> pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării

		bunurilor imobile în scopul impozitării, constituind astfel un fundament normativ complementar proiectului de lege cu nr. unic 238/AGCC/2025. Proiectul de lege cu nr. unic 238/AGCC/2025 a fost aprobat și prezentat Parlamentului prin Decizia protocolară nr. 19.3/2025 din 05 iunie 2025. În vederea evitării oricăror contradicții și asigurării unei aplicări coerente a reglementărilor, la subpunctele 1.2.22, 1.2.23, 1.2.26 și 1.3.13 au fost operate modificările necesare pentru corelarea termenilor și dispozițiilor cu cele prevăzute în proiectul de lege menționat.
10	8. Suplimentar celor menționate supra, accentuăm necesitatea asigurării unui proces extins și riguros de informare, precum și notificarea tuturor proprietarilor bunurilor imobile cu privire la rezultatele evaluării sau reevaluării, inclusiv a celor care dețin proprietăți în diferite unități administrativ-teritoriale sau locuiesc în afara teritoriului Republicii Moldova.	Se ia act Pentru asigurarea unui proces extins și riguros de informare, în proiectul de modificare a Legii nr.989/2002 cu număr unic 238/AGCC/2025, precum și în prezentul proiect de hotărâre, a fost introdusă expres obligația de consultare publică a rezultatelor intermediare ale evaluării.

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (nr. 21-03/1525 din 02.06.2025)			Această etapă permite proprietarilor să acceseze și să verifice valorile calculate înainte de aprobarea definitivă a acestora, inclusiv prin canale electronice accesibile la distanță. Totodată, urmează și actualizarea termenului de contestare prevăzut în Hotărârea Guvernului nr.799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, întru consolidarea cadrului procedural aplicabil, astfel încât să se asigure o protecție echitabilă a drepturilor contribuabililor, indiferent de locul aflării acestora.
	11	La fel, proiectul de hotărâre urmează a fi revizuit din perspectiva respectării prevederilor Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, asigurând conformitatea cu principiile și regulile tehnicii legislative.	Se acceptă Proiectul de hotărâre a fost revizuit din perspectiva respectării prevederilor Legii nr.100/2017.
	12	La pct.11 ¹ , subpunctele 1.2.10.1. și 1.2.10.3., atragem atenția autorului că, în conformitate cu Codul funciar nr.22/2024, terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole sunt terenuri cu destinație agricolă, care sunt utilizate în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea infrastructurii agricole. Respectiv, după operarea modificărilor propuse de către autor, potrivit Hotărârii Guvernului nr.827/2020, loturile pomicole din cadrul întovărășirilor	Se acceptă Au fost excluse modificările propuse la punctele 1.2.10.1 și 1.2.10.3.

		pomicole se vor considera bunuri imobile cu destinație locativă, fapt ce contravine prevederilor Codului funciar - act normativ superior, în special articolului 30, conform căruia aceste terenuri se clasifică ca terenuri cu destinație agricolă. Totodată, autorul nu a argumentat în Nota de fundamentare, necesitatea schimbării tipului de bun imobil al loturilor pomicole din cadrul întovărășirilor. Urmare celor expuse, considerăm că loturile pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole urmează a fi impozitate ca terenuri cu destinație agricolă.	
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (nr. 17-1611 din 02.06.2025)	13	La pct. 1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. La subpct. 1.2.6. Noua redacție a pct. 7 din Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (anexa nr. 1) prevede că, <i>„Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”</i>. În acest sens, menționăm că norma expusă prin sintagma <i>„alte caracteristici relevante existente la acel moment”</i> prezintă un caracter netransparent și incert. Astfel, pentru asigurarea respectării principiului transparenței actului normativ și predictibilității normelor juridice, consacrat de art. 3 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, precum și întru evitarea unor eventuale aplicări eronate a normelor propuse, considerăm necesară inserarea unei prevederi certe și transparente sau excluderea acestei norme. Obiecția este valabilă și pentru normele expuse prin sintagmele: <i>„comunică oficial rezultatele”</i> (subpct. 1.2.22. - noua redacție a pct. 35 din anexa nr. 1); <i>„precum și din surse complementare în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea datelor lipsă”</i> (subpct. 1.2.32. - completarea anexei nr. 1 cu pct. 53); <i>„alte caracteristici relevante existente la acel moment”</i> (subpct. 1.3.6. - noua redacție a pct. 8. din Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (anexa nr. 2); <i>„alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară”</i> (subpct. 1.3.7.2. - noua redacție a subpct. 2) al pct. 12 din anexa nr. 2); <i>„precum și din surse complementare, în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea, corectarea sau actualizarea informațiilor existente”</i> (subpct. 1.3.25. - completarea anexei nr. 2 cu pct. 49).	Se acceptă Proiectul de hotărâre a fost revizuit din perspectiva recomandărilor enunțate. În ceea ce privește subpct. 1.3.7.2, aceeași normă este prevăzută în redacția curentă a Hotărârii Guvernului la pct. 12 din Anexa nr.2.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN