

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea
Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea
bunurilor imobile în scopul impozitării

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării este elaborat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Elaborarea proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării are la bază un cadru juridic consolidat, care stabilește responsabilitățile autorităților publice în domeniul evaluării masive a bunurilor imobile și determinării valorii impozabile. Astfel, potrivit art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, evaluarea sau reevaluarea masivă a bunurilor imobile tip se efectuează în modul stabilit de Guvern, în baza modelelor de evaluare aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Această normă conferă Guvernului competența de a reglementa, prin acte normative secundare, procedura și metodologia aplicabilă procesului de evaluare masivă în scopul impozitării, cu implicarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în calitate de instituție responsabilă pentru elaborarea modelelor și metodologiilor de evaluare. Totodată, art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, consolidează acest temei prin alin. (5), care stipulează că reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale o dată la 3 ani, în modul stabilit de Guvern. Mai mult, alin. (8) din același articol statuează că autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile este responsabilă de elaborarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării bunurilor imobile, confirmând astfel rolul activ și central al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în actualizarea cadrului normativ aplicabil evaluărilor în scopul impozitării. În același timp, art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), prevede modul de determinare a valorii impozabile a bunurilor imobile în funcție de categoria de contribuabili. În cazul persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, valoarea se stabilește în baza documentelor arhivate la organele cadastrale sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor. Această prevedere subliniază necesitatea existenței unor reglementări clare privind evaluarea și actualizarea valorii de inventariere, în special în ceea ce privește regulamentul aprobat prin anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020. Prin urmare, proiectul hotărârii se fundamentează juridic pe un ansamblu coerent de norme legale care stabilesc atribuțiile autorităților competente, frecvența reevaluărilor, precum și metodologia și sursele de date utilizate în procesul de stabilire a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 urmărește armonizarea acestor prevederi cu noile cerințe practice și necesitatea de a asigura un cadru metodologic actualizat, coerent și aplicabil în toate cazurile prevăzute de lege.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Procesul de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării este reglementat, în prezent, prin Hotărârea Guvernului nr. 827/2020, care stabilește cadrul

normativ pentru estimarea valorii impozabile a bunurilor imobile, structurat în trei regulamente anexate: evaluarea, reevaluarea și aprecierea valorii de inventariere. De la momentul aprobării acestui act normativ și până în prezent, au intervenit modificări legislative, instituționale și de practică administrativă care reclamă o revizuire și actualizare a prevederilor în vigoare.

Un prim aspect care impune intervenția legislativă este necesitatea alinierii terminologiei utilizate în hotărârea sus-menționată cu conceptele și definițiile prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, în special cele referitoare la abordările în evaluare, tipurile de evaluare, modelul de evaluare și regimul evaluărilor individuale. În forma actuală, unele dispoziții din Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 sunt formulate în termeni care nu mai corespund prevederilor normative în vigoare sau care generează interpretări neuniforme în aplicare, afectând caracterul predictibil și unitar al procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un al doilea element de disfuncționalitate rezidă în faptul că procedura de evaluare și reevaluare specială a bunurilor imobile – utilizată anterior prin Hotărârea Guvernului nr. 1303/2004 – a fost omisă din reglementarea actuală, ca urmare a abrogării actului anterior odată cu intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 827/2020. Absența unor prevederi normative explicite privind evaluarea/reevaluare specială a bunurilor nou-formate sau a celor care au suferit modificări juridice ori tehnico-economice între două evaluări/reevaluări generale a condus la incertitudini privind regimul aplicabil acestor situații.

Totodată, în contextul modificărilor instituționale intervenite, este necesară reflectarea expresă a rolului executiv al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” în realizarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, precum și a responsabilităților de ordin operațional ale organelor cadastrale teritoriale, aspecte care nu sunt suficient precizate în forma actuală a actului normativ. Lipsa unei reglementări detaliate privind mecanismul de transmitere a rezultatelor evaluării și reevaluării către Serviciul Fiscal de Stat poate genera întârzieri și discrepanțe în procesul de actualizare a informațiilor din Sistemul Informațional Automatizat „Cadastru Fiscal”, afectând buna administrare a obligațiilor fiscale locale și naționale.

O altă lacună semnificativă o constituie absența reglementărilor privind procedura de contestare a rezultatelor evaluării și reevaluării, în condițiile în care Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 a aprobat un regulament distinct în acest sens. În lipsa unei corelări directe între cele două acte normative, se creează incertitudine asupra aplicabilității procedurii de soluționare a contestațiilor, asupra etapelor de consultare publică și asupra dreptului contribuabililor de a solicita revizuirea caracteristicilor bunului sau a elementelor modelului de evaluare.

Totodată, în cuprinsul anexei nr. 3 se mențin unele formulări neclare sau necorelate cu terminologia și structura procedurală prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2, ceea ce afectează aplicarea unitară a reglementărilor privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere. Lipsa unei exprimări clare referitoare la stabilirea bunurilor imobile etalon și ambiguitățile în definirea etapelor metodologice impun necesitatea reformulării corespunzătoare a prevederilor existente.

Prin urmare, intervenția normativă se impune pentru a remedia aceste lacune și disfuncționalități, prin revizuirea structurii și conținutului reglementărilor existente, completarea cu tipuri distincte de evaluare și reevaluare, corelarea cu actele normative în vigoare și stabilirea unui mecanism procedural clar de informare, notificare, contestare și transmitere a datelor, care să asigure eficiență administrativă, legalitate și transparență în procesul de evaluare în scopul impozitării a bunurilor imobile.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de hotărâre propus urmărește actualizarea și completarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea asigurării unei aplicabilități coerente și uniforme a procedurilor stabilite în acest domeniu. Inițiativa

răspunde necesității de armonizare a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu actele normative în vigoare, cu bunele practici de implementare și cu mecanismele instituționale existente.

Una dintre principalele intervenții vizează **revizuirea și clarificarea terminologiei utilizate**, prin înlocuirea expresiilor depășite precum „metode de estimare a valorii” cu termenii corecți din Legea nr. 989/2002 – „abordare prin piață, prin venit și prin cost”. De asemenea, sunt reformulate definițiile unor noțiuni-cheie precum „model de evaluare”, „sistem automatizat de evaluare”, „data evaluării” și este introdus conceptul de „data ultimei estimări”, în scopul unei distincții mai clare între momentele de calcul și cele de referință fiscală. Noțiunile de „apartament” și „construcție auxiliară” sunt eliminate sau înlocuite cu termeni mai preciși, precum „încăpere izolată” și „construcție accesorie”.

Proiectul introduce o structură distinctă pentru **evaluarea specială**, definind-o ca proces de estimare aplicabil bunurilor imobile nou-formate între două evaluări/reevaluări generale. Sunt stabilite etapele acestui proces, responsabilitățile IP Cadastrul Bunurilor Imobile și ale organelor cadastrale teritoriale, modalitatea de informare și notificare a proprietarilor, precum și regimul de păstrare și transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat.

În paralel, se introduc completări importante privind **reevaluarea specială** în anexa nr. 2 a hotărârii, ca formă distinctă față de reevaluarea generală sau curentă (prin indexare). Sunt precizate condițiile de aplicare, sursele de date utilizabile, și se stabilește procedura de contestare a rezultatelor. Reevaluarea specială devine astfel un instrument reglementat care poate fi aplicat în mod repetat, obiectiv și trasabil, în contextul modificărilor intervenite asupra bunurilor imobile între două cicluri de reevaluare generală.

Totodată, în concordanță cu Hotărârea Guvernului nr. 799/2024, proiectul instituie **mecanismul formal de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării și reevaluării**. Sunt reglementate etapele de consultare publică, modalitatea de comunicare a rezultatelor intermediare prin Geoportalul tematic al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, termenele pentru depunerea contestațiilor și procedura de soluționare a acestora pentru fiecare tip de evaluare/reevaluare. Aceste prevederi întăresc drepturile contribuabililor și asigură transparența procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un alt element esențial îl reprezintă **mecanismul clar de transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat**, stabilit prin termene ferme și raportări diferențiate în funcție de tipul evaluării/reevaluări (generală, specială, curentă). Astfel, rezultatele evaluării/reevaluării trebuie transmise până la finele lunii februarie a anului următor, iar datele suplimentare – în mod operativ, în măsura apariției acestora. Acest cadru procedural asigură sincronizarea informațională între instituțiile implicate și contribuie la administrarea eficientă a impozitului pe bunurile imobile.

Modificările operate asupra anexei nr. 3 au ca scop principal armonizarea terminologiei utilizate cu cea prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 ale aceleiași hotărâri, precum și **consolidarea metodologică a procedurilor de lucru** aplicabile în cadrul autorităților administrației publice locale și al comisiilor de inventariere. În același timp, sunt introduse elemente normative noi, printre care se numără stabilirea bunurilor imobile etalon ca reper valoric, precum și reglementarea expresă a caracterului deliberativ și consultativ al actului de aprobare a valorilor de inventariere, cu respectarea cerințelor de transparență prevăzute de Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

În procesul de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020, nu au fost identificate și analizate opțiuni alternative de reglementare, întrucât acest act normativ constituie, în prezent, unicul cadru normativ secundar care reglementează în mod expres și detaliat activitatea de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 este actul de aplicare a prevederilor art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, art. 279 din Codul fiscal și art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000, în ceea ce privește metodologia, procedura și instituțiile implicate în procesul de evaluare în scopul impozitării. În consecință, modificarea și completarea acestuia reprezintă singura cale funcțională de intervenție normativă pentru remedierea disfuncționalităților constatate și pentru adaptarea reglementărilor la noile cerințe normative și administrative.

Adoptarea unui act normativ nou sau reglementarea separată a unor aspecte punctuale nu ar fi justificată juridic și nici fezabilă tehnic, întrucât ar conduce la fragmentarea normativă a procesului de evaluare, la suprapuneri de competențe și la riscul de incoerență în aplicare. Astfel, actualul proiect de modificare a fost fundamentat exclusiv pe necesitatea actualizării actului de bază și pe consolidarea sa în calitate de instrument normativ unic aplicabil domeniului.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul hotărârii consolidează și clarifică funcțiile instituționale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” și ale organelor cadastrale teritoriale, fără a modifica structura administrativă existentă. Totodată, prin modificările aduse anexei nr. 3, sunt clarificate și responsabilitățile autorităților administrației publice locale, în special ale comisiilor de inventariere și ale serviciilor de colectare a impozitelor și taxelor locale, prin standardizarea etapelor metodologice aplicabile procesului de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere. Prin reglementarea expresă a competențelor operaționale și de coordonare, actul normativ întărește coerența instituțională în domeniul evaluării în scopul impozitării și facilitează aplicarea uniformă a procedurilor.

Pe termen scurt, impactul se va manifesta prin ajustarea procedurilor administrative interne și prin integrarea clară a procesului de evaluare specială în activitatea curentă a autorităților implicate. De asemenea, instituțiile vor fi sprijinite în aplicarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 privind examinarea contestațiilor, ceea ce va conduce la o îmbunătățire a comunicării cu contribuabilii și la un proces mai transparent de informare și contestare. De asemenea, claritatea normativă asigurată prin noile prevederi din anexa nr. 3 va permite consiliilor locale să fundamenteze deciziile de aprobare a valorilor de inventariere pe o bază tehnică și procedurală unitară, cu aplicarea coerentă a valorilor bunurilor imobile etalon.

Pe termen mediu și lung, se preconizează o eficientizare a mecanismului de actualizare a bazei fiscale prin transmiterea periodică și standardizată a valorilor estimate către Serviciul Fiscal de Stat, precum și o reducere a discrepanțelor dintre situația de facto a bunurilor și reflectarea acestora în evidențele fiscale. Aceste măsuri vor contribui la întărirea capacității administrative și la creșterea calității guvernantei fiscale la nivel local și central.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Nu este aplicabil.

4.4. Impactul social

Proiectul are un impact social favorabil, contribuind la asigurarea unui cadru normativ clar și echitabil în procesul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Prin reglementarea detaliată a tipurilor de evaluare și reevaluare, inclusiv a evaluării/reevaluării speciale, și prin stabilirea unui mecanism transparent de notificare și contestare, proiectul oferă contribuabililor garanții suplimentare privind corectitudinea valorii atribuite bunurilor lor, precum și posibilitatea de a solicita revizuirea acesteia în caz de neconcordanțe.

Introducerea unor termene și proceduri uniforme pentru consultarea publică și pentru soluționarea contestațiilor sporește gradul de informare și implicare a populației în procesul

de evaluare în scopul impozitării, contribuind la creșterea încrederii în autoritățile publice și la reducerea conflictelor legate de impunerea fiscală. Totodată, comunicarea rezultatelor evaluării prin intermediul platformelor digitale oficiale asigură acces egal la informație pentru toți contribuabilii.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil.

4.5. Impactul asupra mediului

Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Nu au fost identificate.

5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE

5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională

Nu este aplicabil.

5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE

Nu este aplicabil.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, și în conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Anunțuri, link-ul de acces: <https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Biereaprocesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-pentru-1>

La etapa de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern, au fost consultate instituțiile și părțile interesate implicate în mod direct în aplicarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. În acest sens, au fost solicitate și recepționate propuneri și observații de la Serviciul Fiscal de Stat, Congresul Autorităților Locale din Moldova și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Propunerile recepționate au vizat, în principal, clarificarea atribuțiilor autorităților responsabile de executarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, includerea procedurii de evaluare și reevaluare specială, precum și consolidarea mecanismului de transmitere a rezultatelor către autoritatea fiscală. Observațiile relevante au fost analizate și integrate, după caz, în conținutul proiectului, în vederea asigurării aplicabilității practice și coerenței instituționale a actului normativ.

Proiectul a fost avizat de către Congresul Autorităților Locale din Moldova, Ministerul Finanțelor, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, iar recomandările au fost integrate în proiectul de hotărâre.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de modificare este plasat pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Proiecte supuse consultărilor publice și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md.

7. Concluziile expertizelor

În conformitate cu prevederile art. 34, 36 și 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice după finalizarea procedurii de avizare.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea eficientă a prevederilor proiectului de hotărâre necesită o serie de măsuri administrative și tehnico-normative din partea autorităților implicate. În mod prioritar, este necesară revizuirea și actualizarea procedurilor operaționale interne ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în scopul asigurării conformității cu noile prevederi referitoare la evaluarea și reevaluarea generală, specială și curentă, precum și la mecanismul de notificare, comunicare și contestare a rezultatelor. Concomitent, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate administrativă centrală în domeniu, urmează să modifice și să aprobe actele normative secundare aferente domeniului evaluării – inclusiv instrucțiunile metodologice privind înscrierea valorilor în sistemul automatizat, aprobarea modelelor de evaluare și gestionarea contestațiilor.

Măsurile menționate vor fi planificate și realizate etapizat, astfel încât prevederile proiectului să poată fi aplicate integral începând cu ciclul de evaluare aferent anului fiscal 2026.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN