

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării 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 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării 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
Temeiul elaborării proiectului de Hotărâre îl constituie, în primul rând, prevederile art. 26 alin. (2) din <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>, care consacră obligația organelor cadastrale teritoriale de a aduce la cunoștința titularilor de drepturi rezultatele evaluării și reevaluării efectuate în scopul impozitării și recunoaște dreptul titularilor de a formula obiecții privind valoarea estimată în scopul impozitării. Totodată, proiectul este fundamentat pe dispozițiile art. 28 din aceeași lege, care reglementează procedura de examinare a contestațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării de către organele cadastrale teritoriale, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în conformitate cu Regulamentul aprobat de Guvern.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Conform art. 26 alin. (2) din <i>Legea nr. 989/2002</i>, rezultatele evaluării și reevaluării efectuate în scopul impozitării sunt comunicate proprietarilor bunurilor imobile de către organele cadastrale teritoriale, iar aceștia au dreptul să formuleze obiecții în termen de o lună de la primirea notificării. Totodată, art. 28 reglementează examinarea contestațiilor de către organele cadastrale teritoriale și de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, cu trimitere la Regulamentul aprobat de Guvern, iar soluționarea litigiilor rămâne în competența instanțelor judecătorești. Ulterior, prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 a fost aprobat Regulamentul care detaliază procedura de examinare a contestațiilor, incluzând deja atribuții pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în corelare cu structurile teritoriale, și pentru Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Urmare a adoptării <i>Legii nr. 176/2025 pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile)</i>, care va intra în vigoare la 31 august 2025, prevederile normative au fost revizuite și completate prin introducerea unor noi elemente procedurale obligatorii. Modificările introduse vizează atât lărgirea mecanismelor de consultare și contestare, cât și extinderea în cadrul Legii a atribuțiilor instituțiilor implicate. Astfel, art. 26 a fost completat cu un nou alineat (1¹), ce instituie obligativitatea consultării publice a rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării pentru o perioadă de 3 luni, prin publicarea acestora pe geoportalul tematic al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru. În această etapă, proprietarii bunurilor imobile pot formula contestații, ceea ce presupune o nouă dimensiune procedurală ce trebuie reflectată corespunzător în actele normative subsecvente. De asemenea, alin. (2) a fost revizuit, prevăzând sprijinul autorităților administrației publice locale în procesul de notificare a proprietarilor, element care nu este reglementat încă în mod expres la nivelul Regulamentului. În același timp, prin modificarea art. 28 alin. (1), competențele privind examinarea contestațiilor au fost extinse în Lege, incluzând nu doar organele cadastrale teritoriale, ci și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, alături de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

În forma sa actuală, Regulamentul nu conține încă toate elementele cerute de noua redacție a Legii. Lipsesc prevederi explicite privind rezultatele intermediare și modalitatea distinctă de contestare a acestora pe durata consultărilor publice, nu este detaliat rolul autorităților administrației publice locale în notificarea proprietarilor, iar procedura nu delimitează suficient între contestarea în etapa consultărilor și contestarea ulterioară notificării individuale. Aceste lacune generează riscul unor interpretări neuniforme și aplicări divergente, mai ales în condițiile în care proiectul de modificare a *Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*, număr unic 369/AGCC/2025 – aflat în procedura de examinare în cadrul Guvernului, introduce și distincții clare între evaluarea generală, specială și reevaluarea generală, curentă sau specială, precum și modalitățile de contestare aferente.

În consecință, modificarea Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 este impusă de necesitatea alinierii Regulamentului la noile prevederi normative, de corelarea acestuia cu modificările operate la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 și de asigurarea unui cadru normativ coerent, clar și unitar, care să prevină suprapunerile și contradicțiile și să garanteze respectarea drepturilor contribuabililor în procesul de contestare a valorilor impozabile.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de hotărâre propus are drept obiectiv principal completarea și ajustarea cadrului normativ privind procedura de examinare a contestațiilor la rezultatele evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea alinierii la modificările operate prin Legea nr. 176/2025 și corelării cu reglementările în curs de adoptare referitoare la procesul de evaluare și reevaluare. Intervenția urmărește consolidarea transparenței și a accesului la informație pentru contribuabili, precum și asigurarea unor mecanisme clare și unitare de contestare, în acord cu noile cerințe procedurale.

Printre principalele prevederi ale proiectului se regăsește, în primul rând, **completarea Regulamentului cu dispoziții referitoare la publicarea rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării prin intermediul geoportalului tematic al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru**. Această măsură are ca scop asigurarea unui cadru transparent și accesibil pentru informarea proprietarilor și titularilor de drepturi ai bunurilor imobile, oferindu-le posibilitatea de a analiza valorile estimate într-o etapă intermediară, înainte de comunicarea oficială prin notificare.

De asemenea, proiectul introduce **instituirea unei perioade obligatorii de consultare publică de 3 luni pentru rezultatele intermediare**. În această perioadă, titularii de drepturi sunt abilitați să formuleze contestații, ceea ce consolidează participarea acestora în procesul decizional și garantează dreptul la o contestare timpurie și eficientă a valorilor impozabile. Această etapă procedurală reprezintă o noutate în mecanismul de examinare a contestațiilor și răspunde necesității de aliniere la bunele practici în materie de transparență și implicare publică.

Totodată, proiectul **clarifică noțiunea de notificare a rezultatelor evaluării și reevaluării**, definind-o drept înștiințare oficială individuală transmisă titularilor de drepturi de către structurile teritoriale ale Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, cu sprijinul autorităților administrației publice locale. Notificarea include datele tehnice ale bunului și valoarea estimată, constituind temei juridic pentru stabilirea obligațiilor fiscale.

Elementul de noutate esențial al proiectului constă în **instituționalizarea a două etape distincte de contestare** – cea aferentă consultărilor publice și cea ulterioară notificării – fiecare cu termene și mecanisme procedurale proprii. Această distincție permite o gestionare mai eficientă a contestațiilor, elimină suprapunerile și neclaritățile constatate în aplicarea actuală și întărește coerența cadrului normativ.

Pentru a asigura coerența normativă și sincronizarea efectelor juridice cu etapele operaționale ale procesului de evaluare și reevaluare generală a bunurilor imobile, **proiectul prevede ca hotărârea să intre în vigoare la data publicării acesteia în Monitorul Oficial**

al Republicii Moldova. Această soluție are în vedere faptul că modificările operate prin Legea nr. 176/2025 intră în vigoare la 31 august 2025, iar proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (număr unic 369/AGCC/2025) urmează, de asemenea, să intre în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial. În același timp, aceste prevederi trebuie corelate cu graficul de implementare a modelelor de evaluare stabilit în coordonare cu reprezentanții Grupului Băncii Mondiale, potrivit căruia calcularea valorilor estimate, comunicarea oficială a rezultatelor intermediare și lansarea perioadei de depunere a contestațiilor pentru bunurile imobile cu destinație locativă sunt programate pentru luna octombrie-noiembrie 2025.

Prin urmare, modificările propuse prin prezentul proiect de Hotărâre consolidează transparența procesului de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile, întăresc drepturile de contestare ale titularilor de drepturi și asigură o aliniere deplină a Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 la noile reglementări normative și operaționale, oferind totodată un cadru coerent pentru implementarea eficientă a procesului de evaluare generală.

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

În procesul de elaborare a proiectului au fost analizate și alte opțiuni, precum menținerea cadrului normativ existent fără modificări sau amânarea ajustării Regulamentului până la finalizarea modificării întregului proces normativ în domeniu. Aceste opțiuni nu au fost însă luate în considerare, întrucât ar fi generat incoerențe între prevederile Legii nr. 989/2002, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 176/2025, și Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024, cu efecte directe asupra aplicării uniforme a normelor și a respectării drepturilor titularilor de drepturi. De asemenea, amânarea intervenției ar fi afectat sincronizarea cu proiectul de modificare a Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 și cu graficul de implementare a modelelor de evaluare stabilit în colaborare cu Grupul Băncii Mondiale, riscând să creeze întârzieri și disfuncționalități în derularea procesului de evaluare și reevaluare generală planificat pentru toamna anului 2025.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul hotărârii va contribui la consolidarea capacității instituționale a organelor cadastrale teritoriale, a Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile și a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru prin introducerea unor proceduri clare de publicare, consultare și notificare a rezultatelor evaluării și reevaluării. Implementarea perioadei obligatorii de consultare publică de trei luni va permite adaptarea fluxurilor de lucru și dezvoltarea unor instrumente tehnice de gestionare a contestațiilor depuse prin geoportalul tematic, precum și va aduce totodată beneficii semnificative în ceea ce privește transparența și eficiența procesului.

Pe termen lung, modificările propuse vor genera un impact pozitiv asupra sectorului public prin consolidarea cadrului normativ și instituțional necesar pentru derularea ciclică și predictibilă a procesului de evaluare generală a bunurilor imobile. Armonizarea procedurilor de contestare cu actele normative primare și cu proiectele de modernizare a evaluării, dezvoltate în colaborare cu Grupul Băncii Mondiale, va asigura o aplicare uniformă a politicilor fiscale, va spori gradul de încredere al contribuabililor în instituțiile statului și va crea premisele pentru o administrare mai sustenabilă a impozitelor pe bunurile imobile.

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
Adoptarea proiectului de hotărâre va avea un impact social pozitiv, prin sporirea gradului de transparență și accesibilitate a procesului de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile, precum și prin consolidarea drepturilor contribuabililor de a contesta valorile estimate într-un cadru clar și predictibil. Introducerea perioadei obligatorii de consultare publică de trei luni și definirea procedurii de notificare individuală vor permite implicarea mai activă a proprietarilor în procesul decizional, reducând percepțiile de înechitate și sporind încrederea cetățenilor în instituțiile statului. În consecință, aceste măsuri contribuie la crearea unui climat social mai echitabil, bazat pe dialog, participare și respectarea dreptului la informare și contestare.
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. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsuri 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%9Bierea-procesului-de-elaborare-proiectului-privind-ini%C8%9Bierea-procesului-de
7. Concluziile expertizelor
În conformitate cu prevederile art. 34, 36 și 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul urmează a fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice după finalizarea procedurii de avizare, iar constatările și concluziile vor fi expuse în sinteza actului normativ.
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
Nu este aplicabil. Nu necesită măsuri suplimentare de implementare

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN