



MINISTERUL FINANTELOR
AL REPUBLICII MOLDOVA

data aplicării

semnăturii electronice nr. 15/4-06/13

La nr. 12-494 din 04.02.2026

Referitor la aprobarea Regulamentului privind determinarea gradului de finalizare a construcției și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

e-mail: secretariat@midr.gov.md

Ministerul Finanțelor, la solicitarea nr.12-494 din 04.02.2026, a examinat proiectul Ordinului viceprim-ministrului, ministrul infrastructurii și dezvoltării regionale cu privire la aprobarea Regulamentului privind determinarea gradului de finalizare a construcției și emiterea Actului de constatare în scopul impozitării (în continuare – „Regulament”), și în limita competențelor funcționale comunică următoarele propuneri și obiecții.

1. În preambulul proiectului Ordinului, sintagma „și recomandarea: 5” urmează a fi substituită cu „recomandării nr.5”, iar cuvântul „Hotărârii” urmează a fi înlocuit cu „Hotărârea”.

2. La pct.1 din proiectul Ordinului, textul „(se anexează)” se va substitui cu textul „ , conform Anexei la prezentul Ordin”.

3. La pct.1 din Capitolul I al proiectului *Regulamentului*, formularea „Prezentul Regulament modalitatea și procedura...” este incompletă din punct de vedere gramatical și normativ și necesită reformulare, prin introducerea verbului corespunzător („reglementează” sau „stabilește”), pentru asigurarea clarității și corectitudinii textului normativ.

4. Litera a) din pct.2 al proiectului *Regulamentului* necesită a fi reformulată în vederea aducerii acesteia în concordanță cu prevederile *Codului fiscal nr.1163/1997*, în sensul stabilirii că *Regulamentul* se aplică bunurilor imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult.

5. În cuprinsul proiectului *Regulamentului* se indică faptul că gradul de finalizare a construcției se determină în scopul stabilirii „bazei impozabile a bunului imobiliar” sau al „valorii impozabile a construcției nefinalizate”, formulări care nu corespund prevederilor art.278 alin.(1) din *Codul fiscal*. Potrivit normei menționate, gradul de finalizare a construcției se determină în scopul stabilirii bunului imobiliar în calitate de obiect al impunerii, motiv pentru care proiectul necesită ajustarea corespunzătoare a terminologiei și a conținutului normativ.

6. La pct.3 și pct.9 din Capitolul I și II, deși se menționează rolul Comisiei și caracterul Actului de constatare, nu este delimitată clar natura juridică a acestuia (act administrativ individual cu caracter constatatator), fapt ce poate genera incertitudini privind efectele sale juridice și regimul de contestare. Se consideră oportun completarea pct.3 cu o normă în acest sens.

7. La Capitolul II din proiectul *Regulamentului*, considerăm necesar specificarea competenței de a constitui comisia de determinare a gradului de finalizare a construcției autorității deliberative (consiliului local) sau a primarului, reglementarea componenței comisiei respective și a atribuțiilor acesteia, cu determinarea acțiunilor consecutive care urmează să fie întreprinse de către comisie în sensul determinării gradului de finalizare a construcției.

8. În partea ce ține de Capitolele III și IV din proiectul *Regulamentului*, nu există reglementări clare care să elucideze următoarele întrebări:

a) care este procedura de informare a beneficiarului (investitorului) despre inițierea procedurii de evaluare a gradului de finalizare a construcțiilor, în ce termen acesta va fi informat?;

b) ce se întâmplă în cazul în care beneficiarul (investitorul) nu prezintă documentele solicitate din motivul lipsei acestora (de ex. construcție neautorizată), urmare a refuzului de a le prezenta sau în lipsa unei reacții în acest sens, în condițiile în care prezintă documentele – care este procedura de prezentare a acestora?

Capitolul III reglementează obligația beneficiarului de a prezenta documente, însă nu stabilește un termen concret pentru prezentarea acestora și nici consecințele juridice ale neprezentării documentelor în termenul stabilit. Se recomandă completarea *Regulamentului* cu termene procedurale clare și efecte juridice explicite.

c) care sunt acțiunile ce urmează a fi întreprinse de către comisie aferent documentației existente, inclusiv acțiunile care urmează a fi întreprinse de către aceasta în teren?;

d) la ce etapă se întocmește actul de constatare?;

e) prevederile *Regulamentului* se vor răsfrânge sau nu se vor răsfrânge asupra tuturor categoriilor de proprietari de imobile-persoane fizice, cât și persoane juridice? (în cazul persoanelor fizice cetățeni, obligația de calculare a impozitului pe bunurile imobiliare revine serviciilor de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei, iar în cazul persoanelor juridice – calculul obligației fiscale se efectuează de către aceștia de sine stătător);

f) care este procedura de informare a persoanelor despre rezultatele evaluării?

g) care este necesitatea specificării obligației beneficiarului de a prezenta comisiei detalii privind execuția lucrărilor și materialelor realizate, în condițiile în care proiectul *Regulamentului* reglementează necesitatea prezentării de către acesta a documentelor lipsă (a se vedea prevederile pct.11-12).

9. Deși pct.16 stabilește valabilitatea Actului de constatare, proiectul *Regulamentului* nu reglementează situațiile de modificare, revocare sau anulare a acestuia, inclusiv în cazul constatării unor erori materiale sau a prezentării ulterioare a unor documente relevante de către beneficiar.

10. Adicional, specificăm că materialele utilizate în procesul de construcție nu constituie un indicator utilizat pentru determinarea gradului de finalizare a acesteia. În aceeași ordine de idei, se consideră necesar enumerarea exhaustivă a elementelor de construcție executate integral, care formează obiectul determinării gradului de finisare a construcției (inclusiv corespunderea elementelor specificate în exemplele prezentate în capitolul V al *Regulamentului*), cu statuarea prin normă distinctă a indicatorului privind „ponderea aferentă elementului de construcție”.

11. Proiectul *Regulamentului* nu reglementează modul și procedura de comunicare a actelor emise de comisia de lucru. Deși, Capitolul VI Dispozițiile finale conține reglementări referitor la posibilitatea contestării Actului de constatare, aprobat prin Anexa nr.2 la proiectul *Regulamentului*, în conținutul Actului de constatare lipsește mențiunea referitor la posibilitatea contestării în caz de dezacord cu Actul de constatare emis.

Secretară de stat

Corina ALEXA

Executor: Parfenii Svetlana/ Tatiana Esir-Boicova
e-mail: svetlana.parfenii@mf.gov.md / tatiana.esir@sfs.md
tel.: : 022262802/ (0298) 2-41-60