



MINISTERUL FINANTELOR
AL REPUBLICII MOLDOVA

data aplicării

semnăturii electronice nr. 15/4-06/26

La nr. 12-1011 din 03.03.2026

Referitor la examinarea repetată a Regulamentului privind determinarea gradului de finalizare a construcției și perfectarea Actului de constatare în scopul impozitării

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

e-mail: secretariat@midr.gov.md

Ministerul Finanțelor, la solicitarea nr.12-1011 din 03.03.2026, a examinat repetat proiectul Ordinului viceprim-ministrului, ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale cu privire la aprobarea Regulamentului privind determinarea gradului de finalizare a construcției și perfectarea Actului de constatare în scopul impozitării (în continuare – „Regulament”), și în limita competențelor funcționale comunică următoarele propuneri și obiecții.

1. Pct.2 din proiectul *Regulamentului* urmează să fie ajustat în conformitate cu prevederile art.277 din *Codul fiscal nr.1163/1997* (în continuare – „Cod”), întrucât limitează nejustificat grupul de persoane asupra căruia urmează să se aplice *Regulamentul*. Or, legislația fiscală include pe lângă proprietarii bunurilor imobiliare și alte categorii de persoane care exercită drepturi asupra bunurilor imobiliare (arendași, locatari etc.). Menținerea formulării actuale poate conduce la excluderea unor situații reglementate de cadrul fiscal.

2. Propunem expunerea pct.3 din *Regulament* după cum urmează:

„3. *Regulamentul se aplică bunurilor imobile amplasate în intravilanul sau extravilanul localităților urbane și rurale, indiferent de forma de proprietate, care au rămas nefinalizate timp de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție.*”.

3. Pct.6 din proiectul *Regulamentului* urmează să fie expus în următoarea redacție: ”Actul de constatare se perfectează pentru bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției, rămase nefinisate timp de 3 ani de la începerea lucrărilor de construcție, la solicitarea titularului sau din oficiu de către autoritățile administrației publice locale și poate fi anexat, opțional, la Cartea tehnică, devenind parte componentă a acesteia.”, în vederea concretizării categoriei de bunuri imobiliare în privința cărora urmează a fi perfectate acte de constatare.

4. La pct.7 din proiectul *Regulamentului* urmează să fie revizuită prevederea legii în temeiul căruia se constituie Comisia de determinare a gradului de finalizare a construcției, din motiv că prevederile art.29 alin.(1) lit.g) din *Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală* se referă la bunurile domeniului public și celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului).

5. La pct.11 lit.a) și b) din proiectul *Regulamentului*, nu este specificat cine va avea obligația de a perfectă dosarul privind determinarea gradului de finisare a construcției, în vederea examinării ulterioare a acestuia de către comisie, cui și în ce mod comisia va solicita prezentarea documentelor relevante.

6. Prevederile pct.12 și 19 din proiectul *Regulamentului* au caracter repetativ, prin urmare urmează să fie revizuite și corelate.

7. Pct.13 din proiectul *Regulamentului* urmează de revizuit, dat fiind caracterul repetativ al acestuia, în contextul reglementărilor ce vizează semnarea, comunicarea și valabilitatea actului de constatare, reflectată în capitolul IV din proiectul *Regulamentului*.

8. La pct.15 din proiectul *Regulamentului* se constată mai multe neclarități și neconcordanțe care necesită a fi remediate. Astfel, nu este suficient de clar reglementat mecanismul de emitere a dispoziției de inițiere a procedurii de determinare a gradului de finisare a construcției.

Totodată, se atestă o neuniformitate de terminologie, în sensul că este utilizată noțiunea de „Notificare”, în timp ce formularul tipizat corespunzător din Anexa nr.1 este denumit „Înștiințare”, deși acestea vizează același act.

Adițional, deși lit.e) prevede includerea în notificare a informațiilor privind data estimativă a examinării în teren, acest element nu se regăsește în formularul tipizat din Anexa nr.1, fapt ce necesită a fi corectat pentru asigurarea coerenței proiectului.

9. La pct.19 lit.b) din proiectul *Regulamentului* nu este clar cine va solicita informații suplimentare (comisia sau autoritatea publică locală), inclusiv care va fi procedura de solicitare în acest caz.

10. La pct.15 și pct.20 din proiectul *Regulamentului* cuvintele „în teren” urmează să fie substituite cu cuvintele „la fața locului”.

11. Pct.21 din proiectul *Regulamentului* urmează să fie exclus, din motiv că norma nu este relevantă.

12. La pct.24 din proiectul *Regulamentului* nu este prevăzută procedura comunicării actului de constatare, precum și cine are obligația de a comunica beneficiarului despre emiterea actului de constatare (comisia sau autoritatea publică locală).

13. La pct.26 din proiectul *Regulamentului* se impune a fi prevăzut expres că actul de constatare, în cazul persoanelor fizice, se transmite serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei, în vederea calculării impozitului pe bunurile imobiliare, cu stabilirea inclusiv a termenului-limită de transmitere a acestuia.

În aceeași ordine de idei, se impune ajustarea corespunzătoare și a prevederilor pct.27 din proiectul *Regulamentului*.

14. La pct.31 se constată o inconsecvență matematică, întrucât ponderile prevăzute pentru fundații – 15%, structură de rezistență – 25%, planșee – 15%, închideri exterioare – 15% și acoperiș – 10% însumează 80%, și nu 88%, cum este indicat în proiect. Prin urmare, se impune revizuirea și corectarea prevederilor.

Totodată, se atestă o neconcordanță între ponderile stabilite la pct.31 și exemplele de calcul prezentate, în care structura de rezistență este evaluată cu 30%, și nu cu 25%, contrar textului normativ. Această situație generează incertitudine privind ponderea aplicabilă, fiind necesară clarificarea și uniformizarea prevederilor.

15. La definirea indicatorului „*Pa*” din pct.32, se constată o trimitere eronată: „*Pa*” face referire la pct.30 în loc de pct.31.

16. La Anexa nr.1 din proiectul *Regulamentului* este necesar să se precizeze modul de prezentare a documentelor, fie în format electronic, fie pe suport de hârtie.

17. De asemenea, menționăm despre necesitatea statuării în *Regulament* a unui termen limită pentru comisie, în cadrul căruia urmează a fi asigurată determinarea gradului de finisare a construcțiilor; utilizării în tot cuprinsul acestuia a unei terminologii unice aferente subiecților, specificării obiectelor, acțiunilor și proceselor, cu includerea unui punct distinct privind definirea noțiunilor (de ex: beneficiar, titularul dreptului asupra bunului imobil, noțiuni de natură tehnică, etc.), care se vor aplica în tot cuprinsul acestuia; respectării art.30 alin.(1) din *Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative*, conform căruia, concomitent cu elaborarea proiectului actului normativ, se întocmește nota informativă la proiect.

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