



Nr.36/01-06/526 din 15.04.2026

La nr. 12-1740 din 01.04.2026

**Ministerul Infrastructurii și
Dezvoltării Regionale**

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a examinat proiectul ordinului viceprim-ministrului, ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale cu privire la aprobarea Metodei de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării, și în limitele competențelor profesionale atribuite, comunică următoarele.

La proiectul Metodei de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării (Metoda):

La pct 5. menționăm că sintagma „*autoritatea fiscală competentă*” nu este definită și nu se regăsește în actele normative în vigoare, inclusiv în Codul fiscal nr. 1163/1997 al Republicii Moldova.

În acest context, utilizarea acestei noțiuni generează ambiguitate în interpretare și aplicare.

Se propune introducerea expresă a noțiunii „*autoritatea fiscală competentă*” în capitolul destinat definițiilor, cu indicarea clară a autorității vizate (de exemplu, Serviciul Fiscal de Stat), pentru a asigura coerența și aplicabilitatea normei.

La pct 9. menționăm că prevederile nu reglementează modul de organizare și funcționare a Comisiei în situația în care lipsesc specialiștii prevăzuți la pct. 9.2 și 9.3.

În lipsa unor astfel de reglementări, există riscul imposibilității constituirii Comisiei sau al blocării activității acesteia, în special în unitățile administrativ-teritoriale unde nu sunt disponibili specialiști în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului sau construcțiilor.

Se recomandă completarea normei cu prevederi exprese care să stabilească soluții alternative pentru asemenea situații (de exemplu: atragerea specialiștilor din alte autorități, contractarea experților externi sau delegarea competențelor), în vederea asigurării funcționalității Comisiei.

La pct. 11.1 nu este justificată și nici clar reglementată includerea Agenția Geodeziei, Cartografie și Cadastru în componența Comisiei.

Deși, potrivit Hotărârea Guvernului nr. 959/2023, Agenția asigură realizarea politicii de stat în domeniile geodeziei, cartografiei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile, din conținutul punctului analizat nu rezultă rolul concret, atribuțiile sau temeiul implicării acesteia în procedura reglementată, ceea ce generează ambiguitate în aplicare.

Totodată, conform cadrului său de organizare și funcționare, Agenția are un rol preponderent normativ și de elaborare a politicilor publice și a actelor normative în

domeniile de competență, neavând atribuții tehnico-executive. În consecință, aceasta nu poate delega reprezentanți în cadrul unor comisii care exercită atribuții operative.

În același context, atribuțiile Comisiei prevăzute de Metodă (examinarea documentației, verificarea în teren și stabilirea gradului de finalizare) au un caracter tehnic și executiv, specific autorităților administrației publice locale și specialiștilor în domeniul construcțiilor, fiind incompatibile cu rolul instituțional al Agenției.

Implicarea acestora ar genera o confuzie de roluri între funcția normativă (de elaborare a cadrului legal) și cea executivă (de aplicare în cazuri concrete), contrar principiilor de delimitare a competențelor.

Prin urmare, se impune revizuirea pct. 11.1 din Metodă, prin excluderea referinței la Agenție sau reformularea prevederii, astfel încât Comisia să își păstreze caracterul de structură tehnică la nivel local.

De asemenea, în **Capitolul II** urmează a fi prevăzut expres că ședința Comisiei se consideră deliberativă dacă la aceasta participă majoritatea membrilor desemnați.

În lipsa unei asemenea prevederi, există riscul apariției incertitudinilor privind valabilitatea ședințelor și a deciziilor adoptate.

La pct. 15.2, din perspectiva fiscală, beneficiarul ar putea fi interpretat ca fiind statul, în calitate de subiect care colectează impozitele. Totuși, din conținutul prevederii rezultă că prin „*beneficiar (investitor)*” se are în vedere, de fapt, proprietarul bunului imobil.

Această ambiguitate poate genera confuzii în aplicare, motiv pentru care se impune definirea expresă a noțiunii de „beneficiar (investitor)” sau utilizarea unui termen unic și clar (de exemplu, „proprietar” sau „titular de drepturi asupra bunului imobil”), în funcție de sensul urmărit de normă.

La pct. 21 se propune de a fi indicat termenul de 30 zile.

La pct. 32 se constată o necorelare terminologică: deși este prevăzut că se calculează gradul de finalizare pentru fiecare element, variabila P_e este definită ca reprezentând ponderea elementului în gradul total de finalizare.

Astfel, formula și definițiile aferente creează ambiguitate, întrucât nu rezultă clar dacă P_e reprezintă gradul de finalizare al elementului sau doar ponderea acestuia în calculul gradului total.

Se recomandă clarificarea expresă a semnificației indicatorului „ P_e ”, pentru a asigura coerența dintre denumirea formulei și definițiile variabilelor utilizate.

În **exemplu 1** la rubrica „*elemente realizate integral*” se recomandă completarea cu sintagma „*acoperiș – neexecutat*”, similar Exemplului 2, pentru asigurarea uniformității de prezentare.

La anexa nr. 1:

Se propune ca la alineatul 2, în lista documentelor indicate, să fie inclus și „*proiectul de execuție*”, în conformitate cu pct. 12.1 din Metodă.

La anexa nr. 2:

La pct. III se propune substituirea sintagmei „*potrivit metodologiei prevăzute în*” cu sintagma „*în conformitate cu*” la forma gramaticală corespunzătoare.

Sintagma **L.Ş.** urmează a fi exclusă, întrucât, potrivit pct. 23 din Metodă, actul de constatare se semnează electronic.

În acest context, conform art. 40 alin. (5) din Legea nr. 124/2022 privind identificarea electronică şi serviciile de încredere, în cazul în care legislaţia prevede obligativitatea autentificării unui document pe suport de hârtie prin şampilă, documentul electronic este considerat corespunzător acestei cerinţe.

De asemenea, considerăm oportun ca, odată cu instituirea impozitării bunurilor imobile nefinalizate, să fie identificată o soluţie pentru înregistrarea acestor construcţii în Registrul bunurilor imobile, în baza actului de constatare, în vederea asigurării evidenţei complete şi corecte a acestora, precum şi a unei baze fiscale echitabile şi transparente. În acest sens, este necesară stabilirea unui mecanism clar de identificare, evaluare şi înregistrare a acestor bunuri.

Se constată că prevederile Metodei privind determinarea gradului de finalizare a construcţiei sunt clare şi suficient reglementate. Totuşi, lipseşte corelarea acestora cu mecanismul fiscal de stabilire a obligaţiilor aferente bunurilor imobile.

Astfel, potrivit pct. 41 din Metodă, stabilirea şi calculul obligaţiilor fiscale se realizează de către autorităţile fiscale competente, în conformitate cu legislaţia fiscală. În acelaşi timp, conform art. 278 alin. (2) din Codul fiscal nr. 1163/1997, baza impozabilă o constituie valoarea estimată a bunurilor imobiliare, iar art. 279 stabileşte că evaluarea acestora este de competenţa organelor cadastrale.

Totodată, este relevant de menţionat că organele cadastrale determină valoarea bunurilor imobile doar pentru bunurile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, această valoare fiind calculată automat în sistem, în baza modelelor de evaluare stabilite de legislaţie.

În acest context, nu este clar modul în care autorităţile fiscale vor utiliza în practică procentul gradului de finalizare determinat conform Metodei, în special în situaţiile în care construcţiile nu sunt finalizate sau nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, nu este reglementat asupra cărei valori estimate se aplică acest procent şi cum este integrat în calculul impozitului.

Totodată, subliniem că autorităţile fiscale nu stabilesc valoarea bunurilor imobile, aceasta fiind determinată de organele cadastrale şi transmisă ulterior către Serviciul Fiscal de Stat în scopul administrării fiscale.

Director general

Ivan DANII