



## CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

---

MD-2001, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr.69, tel.: (+373 22) 26 60 02, fax: (+373 22) 26 61 00

[www.ccrm.md](http://www.ccrm.md); e-mail: [ccrm@ccrm.md](mailto:ccrm@ccrm.md)

---

### **RAPORTUL** **de audit al conformității** **asupra înregistrării, evaluării și impozitării** **bunurilor imobile, în anul 2024**



**Impozitarea**  
**bunurilor**  
**imobiliare**

# CUPRINS

<b>LISTA ACRONIMELOR</b> .....	3
<b>GLOSAR</b> .....	3
<b>I. SINTEZA</b> .....	4
<b>II. PREZENTAREA GENERALĂ</b> .....	5
2.1. Informații generale privind impozitul pe bunurile imobiliare/funciar .....	5
2.2. Înregistrarea și evaluarea bunurilor imobiliare în anul 2024 .....	8
2.3. Responsabilitatea conducerii entităților auditate.....	11
<b>III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI</b> .....	12
3.1. Mandatul legal și scopul auditului .....	12
3.2. Abordarea auditului.....	12
3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității .....	13
<b>IV. CONSTATĂRI</b> .....	13
4.1. Procesul de înregistrare a bunurilor imobile proprietate privată asigură acuratețea datelor din Registrul bunurilor Imobile și baza corectă pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobile? .....	13
4.2. Procesul de evaluare a bunurilor imobile aplicat în RM contribuie la asigurarea unei baze impozabile corecte și complete, care să susțină creșterea veniturilor proprii ale bugetelor locale? .....	15
4.3. Autoritățile publice locale respectă cadrul legal privind aplicarea cotelor, și impozitarea bunurilor imobile pentru a asigura corectitudinea bazei impozabile și a veniturilor bugetare? ..	21
<b>V. CONCLUZIA GENERALĂ</b> .....	32
<b>VI. RECOMANDĂRI</b> .....	33
<i>Semnăturile echipei misiunii</i> .....	33
<i>Anexa nr.1</i> .....	34
<i>Cotele impozitului pe bunurile imobiliare/funciar</i> .....	34
<i>Anexa nr.2</i> .....	35
<i>Cotele minime/maxime aplicate de UAT de nivelul I în Republica Moldova pentru anul 2024</i> .....	35
<i>Anexa nr.3</i> .....	38
<i>Sfera și abordarea auditului</i> .....	38
<i>Anexa nr.4</i> .....	53
<i>Informația cu privire la înregistrarea primară a bunurilor imobile în perioada 01.01-31.12.2024</i> .....	53
<i>Anexa nr.5</i> .....	54
<i>Tipuri/subtipurile bunurilor imobile și modele de evaluare/zonle valorice aprobate la situația din 01.06.2025</i> .....	54
<i>Anexa nr.6</i> .....	56
<i>Graficul de implementare a modelelor de evaluare</i> .....	56

## LISTA ACRONIMELOR

AAPL	Autoritățile administrației publice locale
AGCC	Agenția Geodezie, Cartografiere și Cadastru
APL	Administrația publică locală
ASP	Agenția Servicii Publice
CALM	Congresul Autorităților Locale din Moldova
CCRM	Curtea de Conturi a Republicii Moldova
HG	Hotărârea Guvernului
HCC	Hotărârea Curții de Conturi
IPCBI	Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
OCT	Organul cadastral teritorial
PÎEF	Programul de înregistrare și evaluare funciară
RBI	Registrul bunurilor imobile
SCITL	Serviciul de Colectare a Impozitelor și Taxelor Locale
SIA	Sistemul informațional automatizat
SFS	Serviciul Fiscal de Stat
UAT	Unitatea administrativ-teritorială

## GLOSAR

**Administrația publică locală** – totalitatea autorităților publice locale constituite, în condițiile legii, pentru promovarea intereselor generale ale locuitorilor unei unități administrativ-teritoriale.

**Analiză de piață** – studierea și examinarea condițiilor pieței imobiliare pentru determinarea factorilor de influență asupra valorii de piață a bunului imobil, prin aplicarea metodelor de expert și de analiză statistică.

**Bunuri imobiliare** – terenurile, clădirile, construcțiile, apartamentele și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor.

**Cadastru fiscal** – cadastru specializat ce include date sistematizate privind subiecții impunerii, numerele cadastrale, tipurile și adresa obiectelor ce constituie bunuri imobiliare, baza impozabilă, suma impozitului pe bunurile imobiliare ce urmează a fi achitată, precum și altă informație ce ține de plata acestui impozit.

**Date de piață** – informația privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune, arendă achitate în cadrul tranzacțiilor libere pentru bunurile imobile ale căror caracteristici sunt cunoscute.

**Evaluare** – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii.

**Impozitul pe bunurile imobiliare** – impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare.

**Model de evaluare** – expresie matematică prezentată în formă de tabel sau formulă care descrie corelația dintre valoarea bunului imobil și factorii valorici ce o determină.

**Reevaluare curentă** – proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile, prin indexarea acestora la nivelul prețurilor de piață la data acestei reevaluări.

**Reevaluare generală** – proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile ținând cont de caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și de nivelul prețurilor la data acestei reevaluări.

**Unitatea administrativ-teritorială** – persoană juridică de drept public care dispune, în condițiile legii, de un patrimoniu distinct de cel al statului și al altor unități administrativ-teritoriale.

**Valoare estimată** – valoarea bunurilor imobiliare calculată la o dată anumită cu utilizarea metodelor de evaluare prevăzute de legislație.

**Zonă valorică** – zonă geografică în care bunurile imobile comparabile au valori similare.

## I. SINTEZA

Înregistrarea, evaluarea și impozitarea bunurilor imobiliare – este de o importanță strategică majoră, având implicații directe asupra bunei guvernări, echității fiscale și sustenabilității financiare a administrației publice, în special la nivel local. În contextul promovării reformei de descentralizare administrativă, autoritățile publice locale au nevoie de un sistem fiscal funcțional și echitabil, în care toate bunurile imobile să fie corect înregistrate, evaluate și impozitate. Aceasta permite creșterea bazei impozabile și, implicit, a veniturilor proprii, reducând astfel dependența de transferurile din bugetul de stat.

Curtea de Conturi așteaptă prin această misiune să evalueze gradul de conformitate a proceselor și să identifice principalele lacune sistemice care afectează eficiența și legalitatea procesului de impozitare a bunurilor imobiliare.

Parlamentul, în calitate de beneficiar al rapoartelor Curții de Conturi, este interesat de concluziile auditului pentru a sprijini inițiativele legislative necesare corectării cadrului normativ și consolidării autonomiei financiare locale.

Societatea civilă și cetățenii așteaptă un sistem de impozitare transparent și echitabil, în care obligațiile fiscale sunt stabilite pe baze corecte și aplicate uniform, ceea ce va contribui la sporirea încrederii în instituțiile publice și la reducerea riscurilor asociate procesului de impozitare a bunurilor imobiliare.

În ansamblu, auditul contribuie la crearea unui mediu administrativ mai eficient, transparent și responsabil, consolidând atât încrederea publicului, cât și capacitatea instituțională a statului. Astfel, în temeiul art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit. a), art.31 alin.(1) lit. b) și art.32 din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova<sup>1</sup> și în conformitate cu Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025<sup>2</sup> cu modificările ulterioare, Curtea de Conturi a efectuat prezenta misiune de audit, în scopul evaluării conformității înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile în anul 2024 în raport cu cadrul legal și reglementările aplicabile, prin aplicarea angajamentului de raportare directă, cu oferirea unei asigurări limitate.

Auditul public extern s-a desfășurat la Serviciul Fiscal de Stat (*în continuare – SFS*), Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile (*în continuare – IPCBI*), Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (*în continuare – AGCC*) și 11<sup>3</sup> UAT de nivelul I, fiind realizată în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000)<sup>4</sup> și cu Ghidul privind auditul conformității, aprobat de Curtea de Conturi<sup>5</sup>.

Ca urmare a activităților de audit desfășurate, s-a constatat că, din cauza nerespectării integrale a prevederilor cadrului normativ privind înregistrarea, evaluarea și impozitarea bunurilor imobile, precum și a implicării insuficiente a factorilor de decizie, au fost identificate mai multe neconformități, dintre care cele mai semnificative sunt:

<sup>1</sup> Legea nr.260 din 07.12.2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova.

<sup>2</sup> Programul activității de audit pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024.

<sup>3</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Soroca, r-nul Soroca; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni;

<sup>4</sup> Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

<sup>5</sup> Hotărârea Curții de Conturi nr.11 din 31.03.2023 „Cu privire la aprobarea spre testare a Ghidului privind auditul conformității (în redacție nouă)”.

(i) Deși înregistrarea primară realizată atât masiv, prin programe guvernamentale, cât și individual, la cererea proprietarilor oferă baza juridică și tehnică esențială pentru identificarea corectă a bunurilor imobile și a titularilor de drepturi, lipsa responsabilității proprietarilor de a menține actualizate datele din RBI, combinată cu probleme precum lipsa documentației complete, suprapunerile cadastrale și construcțiile neautorizate, compromise acuratețea informațiilor și generează erori în calculul impozitelor, cu impact direct asupra veniturilor bugetelor locale. (subcapitolul 4.1.);

(ii) Neaplicarea corespunzătoare a evaluării și reevaluării bunurilor imobile, prevăzute de HG nr. 827/2020, din cauza lipsei modelelor complete și a infrastructurii tehnice și instituționale, menține un vid legislativ care perpetuează practica reevaluării speciale, deși aceasta nu mai este reglementată. Această situație determină o subevaluare a bazei impozabile, reducând considerabil veniturile proprii ale bugetelor locale și accentuând dependența acestora de transferurile de la bugetul de stat. Totodată, neutilizarea mecanismului opțional pentru evaluarea construcțiilor neînregistrate limitează un potențial fiscal real, care ar putea genera creșteri semnificative ale veniturilor locale la nivel național. (subcapitolul 4.2.);

(iii) Nerespectarea cadrului legal de către unele APL, prin aplicarea incorectă a cotelor, neactualizarea datelor și omisiunile în evaluarea bunurilor imobile, au generat discrepanțe între registre și impuneri fiscale eronate. Totodată, lipsa sincronizării datelor, neimpozitarea unor terenuri și construcții, evidența incompletă a bunurilor imobile și absența procedurilor de radiere a bunurilor demolate au afectat negativ baza impozabilă, iar nivelul ridicat al restanțelor la impozitul pe bunuri imobile a diminuat veniturile proprii ale bugetelor locale. (subcapitolul 4.3.).

Constatările și concluziile expuse asupra aspectelor auditate în cadrul misiunii de audit sunt redată în compartimentele respective ale prezentului Raport de audit. Acestea au fost comunicate și acceptate de responsabilii din cadrul entităților auditate, fiind formulate totodată recomandări orientate spre remedierea deficiențelor, pe care conducerea acestora le-a acceptat.

## II. PREZENTAREA GENERALĂ

### 2.1. Informații generale privind impozitul pe bunurile imobiliare/funciar

Conform art.6 din Codul Fiscal nr.1164 din 24.04.1997, în Republica Moldova se percep impozite și taxe i) de stat și ii) locale. Cele locale se împart în 15 tipuri de taxe și 2 tipuri de impozite. **Impozitul pe bunurile imobiliare** este unul din cele 2 tipuri de impozite locale aplicate de către autoritățile administrației publice locale și reprezintă o „*plată obligatorie la bugetul local din valoarea bunurilor imobiliare*”.

Impozitul pe bunurile imobiliare este reglementat de 2 acte normative principale:

1. **Codul fiscal nr.1164 din 24.04.1997** – care reglementează impozitarea bunurilor imobiliare care **sunt evaluate** de către organele cadastrale teritoriale (*adică bunul îndeplinește 2 condiții: 1) este înregistrat în RBI și 2) are valoare estimată în scopul impozitării*);
2. **Legea nr.1056 din 16.06.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal** – care reglementează impozitarea bunurile imobiliare care **nu sunt evaluate** de către organele cadastrale teritoriale (*adică bunul poate fi 1) înregistrat în RBI, dar să nu aibă valoare estimată și 2) să nu fie înregistrat în RBI*).

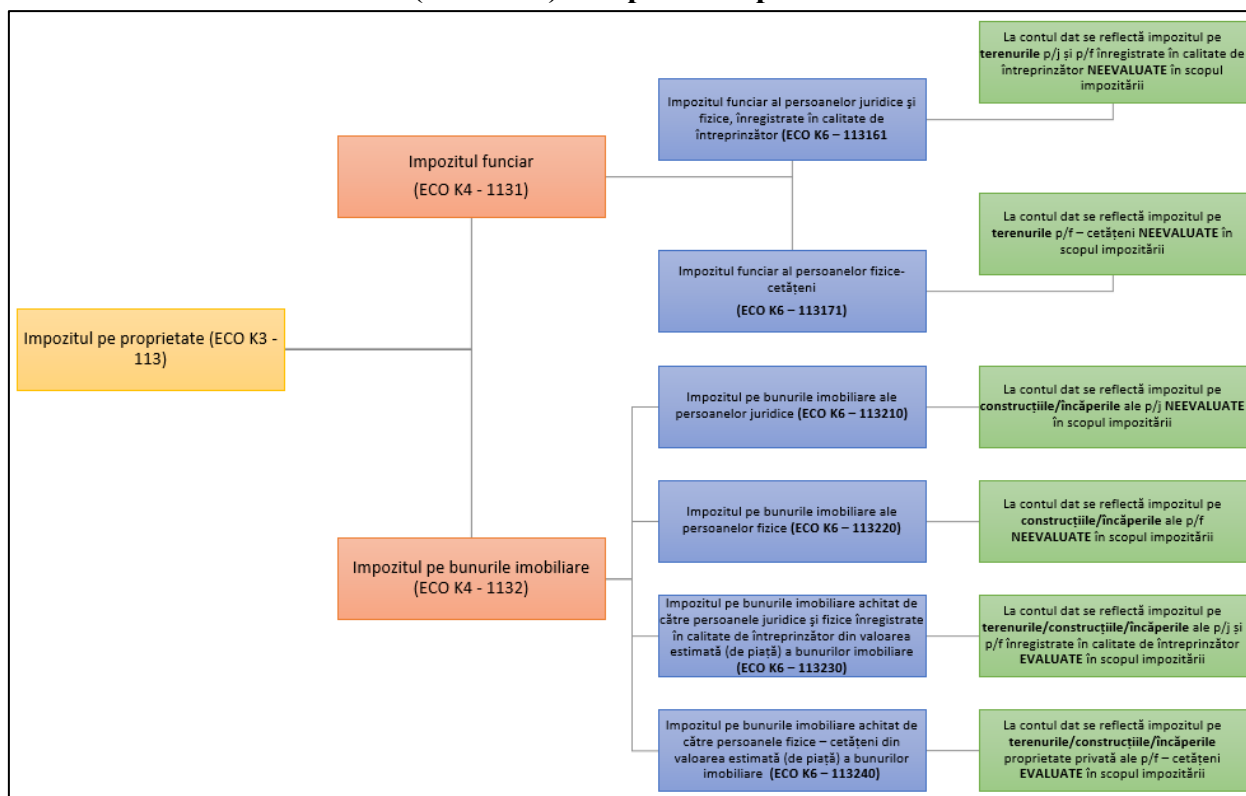
Este important de subliniat că, deși Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997 utilizează exclusiv termenul „impozit pe bunurile imobiliare”, Legea nr.1056 din 16.05.2000 privind punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal face distincție între două concepte, care în esență reflectă același tip de obligație fiscală:

- „*impozit pe bunurile imobiliare*” – aplicabil bunurilor imobile evaluate, precum și construcțiilor/incăperilor neevaluate;
- „*impozit funciar*” – aplicabil terenurilor neevaluate.

Această diferențiere terminologică are un caracter tehnic și vizează modalitatea de calcul și evidență, fără a afecta natura unitară a impozitului ca instrument fiscal. Clasificarea economică/contabilă a impozitului pe bunurile imobiliare este redată în figura ce urmează.

**Figura nr.1**

**Clasificarea economică (contabilă) a impozitului pe bunurile imobiliare/funciar**



Sursa: Anexa nr.1 și nr.11 din OMF nr.208 din 24.12.2015 privind Clasificația bugetară

Pe parcursul anului 2024, la nivel național a fost calculat impozitul pe bunurile imobiliare/funciar în sumă totală de 812,52 milioane lei, ceea ce reprezintă o creștere de 26,93 milioane lei sau 3,4% față de anul precedent. Din această sumă, au fost încasate efectiv 801,3 milioane lei sau 98,6%, în creștere cu 47,6 milioane lei sau 6,3% comparativ cu anul anterior. Defalcarea detaliată a acestor indicatori este prezentată în tabelul următor.

**Tabelul nr.1**

**Veniturile din impozitul pe bunurile imobiliare/funciar calculate și încasate în anii 2023 și 2024 la nivel național**

Cod ECO	Denumirea clasificăției economice de venituri	Calculat (mii lei)			Achitat (mii lei)		
		2023	2024	Diferența	2023	2024	Diferența
1	2	3	4	5=4-3	6	7	8=7-6
113161	Impozitul funciar al persoanelor juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător	151.390,27	171.252,52	19.862,25	152.977,18	165.770,87	12.793,69
113171	Impozitul funciar al persoanelor fizice - cetățeni	76.441,16	83.405,38	6.964,22	72.675,61	82.155,63	9.480,01
113210	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor juridice	33.192,99	32.201,33	-991,66	30.703,67	28.892,18	-1.811,48
113220	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice	19.388,73	22.443,91	3.055,18	18.907,97	23.046,76	4.138,79

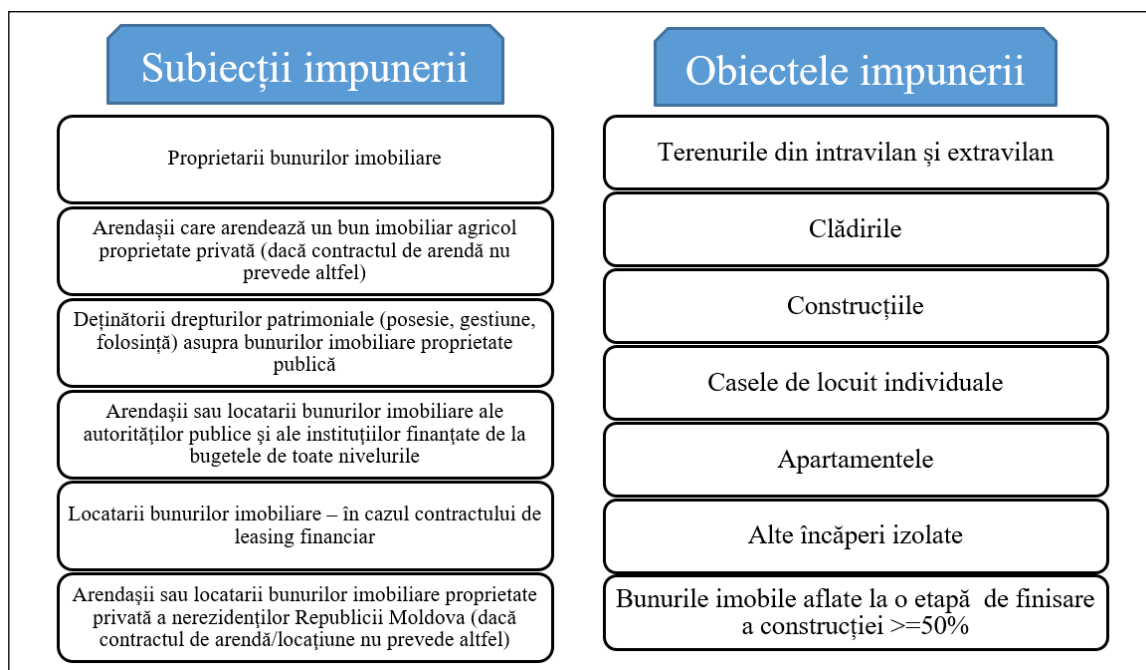
113230	Impozitul pe bunurile imobiliare achitat de către persoanele juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător din valoarea estimată (de piață) a bunurilor imobiliare	198.458,32	195.193,92	-3.264,39	195.425,18	198.068,70	2.643,52
113240	Impozitul pe bunurile imobiliare achitat de către persoanele fizice – cetățeni din valoarea estimată (de piață) a bunurilor	306.719,06	308.022,33	1.303,27	283.018,01	303.367,86	20.349,85
<b>TOTAL</b>	<b>X</b>	<b>785.590,53</b>	<b>812.519,40</b>	<b>26.928,87</b>	<b>753.707,62</b>	<b>801.302,00</b>	<b>47.594,38</b>

*Sursa: Forma CC-10CE – Informația privind sumele calculate, stinse (achitate) și restante aferente clasificății bugetare veniturilor bugetare pentru anii 2023 și 2024*

Subiecții și obiectele impunerii<sup>6</sup> sunt redată în figura ce urmează.

**Figura nr.2**

### Subiecții și obiectele impunerii impozitului pe bunurile imobiliare/funciar



*Sursa: Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997, art.277 și art.278*

Calculul impozitului pe bunurile imobiliare/funciar se efectuează după următoarea formulă:

$$\text{Impozitul} = \text{baza impozabilă} \times \text{cota impozitului}$$

**Baza impozabilă** aferentă impozitului pe bunurile imobiliare/funciar este una diferențiată, constituind:

- 1) **pentru obiectele evaluate** în scopul impozitării – valoarea estimată de către organele cadastrale;
- 2) **pentru clădirile, construcțiile neevaluate:**
  - în cazul persoanelor juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător – valoarea contabilă<sup>7</sup>;
  - în cazul persoanelor fizice (cetățeni) – costul apreciat în baza documentelor care se păstrează în arhivele organelor cadastrale și/sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor;
- 3) **pentru terenurile neevaluate** – suprafața și bonitatea acestora.

<sup>6</sup> Subiecții impunerii – sunt acele persoane care achită impozitul pe bunurile imobiliare/funciar; Obiectele impunerii – sunt acele bunuri imobiliare care se supun impozitării.

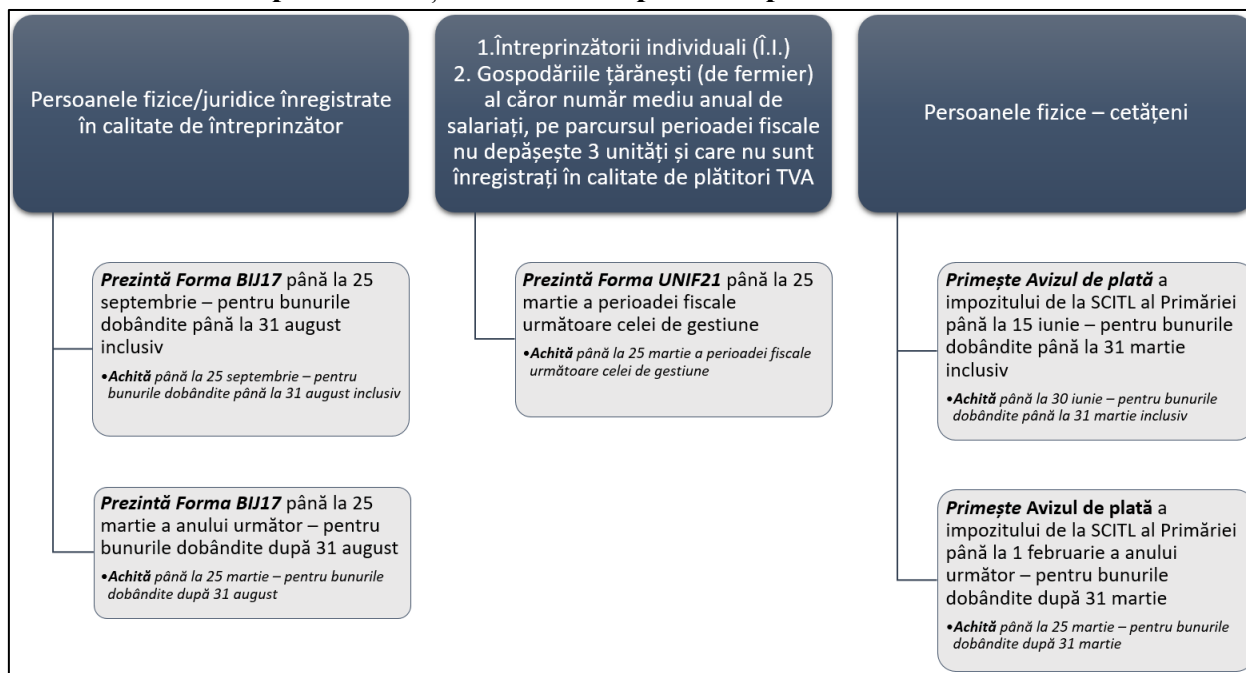
<sup>7</sup> Valoarea contabilă = valoarea inițială a bunului – uzura acestuia.

**Cotele<sup>8</sup>** concrete ale impozitului pe bunurile imobiliare/ funciar sunt stabilite anual de către fiecare autoritate a administrației publice locale în parte, prin intermediul deciziilor consiliilor locale și se aplică asupra bunurilor imobiliare amplasate în raza teritoriului administrat de către acestea. În total, sunt 19 cote ale impozitului pe bunurile imobiliare/funciar aferente a 14<sup>9</sup> tipuri/subtipuri de bunuri imobiliare. Descrierea detaliată a acestora, precum și cotele minime/maxime se regăsesc în **Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezentul Raport.**

**Termenele de prezentare și de achitare** a impozitului pe bunurile imobiliare/funciar sunt redată în figura de urmează:

**Figura nr.3**

**Termenele de prezentare și achitare a impozitului pe bunurile imobiliare/funciar**



**Sursa:** Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997, art.281-282, Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.2000, art.4

**2.2. Înregistrarea și evaluarea bunurilor imobiliare în anul 2024**

**❖ Înregistrarea bunurilor imobiliare**

La data de 31 decembrie 2024, în Republica Moldova erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile un număr total de 7.475,9 mii bunuri. Dintre acestea, 4.919,8 mii erau terenuri, reprezentând 65,81% din total, 1.863 mii erau construcții, constituind 24,92%, iar 693,1 mii erau încăperi, ceea ce echivalează cu 9,27% din volumul total al bunurilor înregistrate.

Pe parcursul anului 2024, au fost înregistrate primar (*pentru prima dată*) 174,32 mii bunuri imobiliare noi. Din acestea, 86,79 mii erau terenuri (49,78%), 59,93 mii erau construcții (34,38%), iar 27,6 mii erau încăperi (15,84%).

Situația detaliată privind înregistrarea bunurilor imobiliare, inclusiv repartitia acestora pe fiecare OCT poate fi vizualizată în tabelul ce urmează:

<sup>8</sup> Cotele impozitului – procentul sau suma fixă care se aplică asupra bazei impozabile.

<sup>9</sup> 5 tipuri/subtipuri de bunuri au câte 2 cote în dependență de cine este proprietar (persoană care desfășoară activitate de întreprinzător sau nu) sau dacă sunt sau nu indici cadastrali.

## Numărul bunurilor imobiliare înregistrate în RBI la situația din 31.12.2024

Organul cadastral teritorial	Terenuri		Construcții		Încăperi		Total bunuri imobiliare	
	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anenii Noi	294	143.970	1.865	63.591	52	7.099	2.211	214.660
Bălți	59	28.546	136	36.990	826	49.675	1.021	115.211
Basarabeasca	9	45.885	214	18.147	3	2.874	226	66.906
Briceni	3.813	120.394	2.844	53.423	25	4.795	6.682	178.612
Cahul	281	238.949	1.391	69.744	760	12.998	2.432	321.691
Călărași	1.929	165.466	1.248	42.677	4	3.983	3.181	212.126
Cantemir	2.734	94.696	745	26.137	6	2.472	3.485	123.305
Căușeni	594	181.944	1.385	61.211	14	5.369	1.993	248.524
Ceadăr-Lunga	275	99.595	201	34.729	3	3.758	479	138.082
Chișinău	1.212	183.927	2.245	156.892	23.049	473.399	26.506	814.218
Cimișlia	2.935	120.372	1.729	42.991	13	2.560	4.677	165.923
Comrat	284	128.323	718	43.158	646	6.299	1.648	177.780
Criuleni	5.792	154.954	2.642	56.808	3	2.741	8.437	214.503
Dondușeni	1.663	85.434	1.042	32.026	6	3.023	2.711	120.483
Drochia	858	157.791	2.592	79.807	3	5.688	3.453	243.286
Dubăsari	434	62.253	875	24.171	4	523	1.313	86.947
Edineț	1.454	120.780	1.425	72.067	7	5.994	2.886	198.841
Fălești	4.762	157.477	3.247	48.550	11	3.995	8.020	210.022
Florești	12.291	152.435	5.236	62.469	107	5.607	17.634	220.511
Glodeni	2.505	111.283	1.315	38.080		2.690	3.820	152.053
Hîncești	4.190	278.453	2.131	69.401	117	4.674	6.438	352.528
Ialoveni	2.299	185.388	2.207	61.441	1.148	8.751	5.654	255.580
Leova	232	96.744	381	32.608	16	3.507	629	132.859
Nisporeni	648	143.961	852	35.001	8	2.149	1.508	181.111
Ocnîța	1.579	82.067	1.355	52.219	12	5.527	2.946	139.813
Orhei	4.617	207.567	2.876	83.684	45	10.637	7.538	301.888
Rezina	2.184	88.079	1.314	35.768	2	3.815	3.500	127.662
Rîșcani	2.492	141.793	1.534	53.957	4	4.031	4.030	199.781
Sîngerei	2.286	152.823	2.710	57.910	8	3.650	5.004	214.383
Șoldănești	4.788	74.844	1.455	35.117	4	1.367	6.247	111.328
Soroca	9.042	146.726	3.800	61.441	108	10.734	12.950	218.901
Ștefan Vodă	801	144.800	894	42.909	11	3.930	1.706	191.639
Strășeni	4.838	175.743	2.093	52.732	417	6.384	7.348	234.859
Taraclia	197	93.148	312	30.825	11	2.549	520	126.522
Telenești	829	169.520	1.331	37.399	9	1.652	2.169	208.571
Ungheni	1.346	144.287	1.255	45.698	135	12.314	2.736	202.299
Vulcănești	242	39.386	336	11.243	9	1.855	587	52.484
<b>TOTAL</b>	<b>86.788</b>	<b>4.919.803</b>	<b>59.931</b>	<b>1.863.021</b>	<b>27.606</b>	<b>693.068</b>	<b>174.325</b>	<b>7.475.892</b>

Sursa: Informațiile prezentate de IPCBI la solicitarea echipei de audit

Actul normativ care reglementează înregistrarea primară a bunurilor imobile este *Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile*. Art.55 din acesta stabilește 2 tipuri de înregistrare primară:

- 1. Masivă** – proces organizat la nivel de localitate, inițiat de stat, care presupune identificarea, delimitarea, măsurarea și înscrierea în *Registrul bunurilor imobile* a tuturor bunurilor imobile, indiferent de statutul lor juridic, în cadrul *Proiectului de înregistrare și evaluare funciară (PÎEF)*. Procedura se desfășoară în conformitate cu programul și regulamentul aprobat prin *HG nr.1030 din 12.10.1998 privind unele măsuri pentru crearea cadastrului bunurilor imobile*;
- 2. Selectivă** – procedura individuală de înscriere, la cererea proprietarului, a unui bun imobil în *Registrul bunurilor imobile*, în baza documentelor care confirmă dreptul de proprietate. Aceasta se efectuează contra cost și presupune inițierea, contractarea

lucrărilor cadastrale și depunerea dosarului cadastral către organul cadastral teritorial al IPCBI.

#### ❖ Evaluarea bunurilor imobiliare

La data de 31 decembrie 2024, în Republica Moldova erau evaluate în scopul impozitării un număr total de 1.495,8 mii bunuri imobiliare. Dintre acestea, 368,85 mii erau terenuri, reprezentând 24,66% din total, 534,56 mii erau construcții, constituind 35,74%, iar 592,38 mii erau încăperi, ceea ce echivalează cu 39,6% din volumul total al bunurilor evaluate.

Pe parcursul anului 2024, au fost evaluate în scopul impozitării 14,37 mii bunuri imobiliare noi. Din acestea, 2,1 mii erau terenuri (14,59%), 4,64 mii erau construcții (32,29%), iar 7,64 mii erau încăperi (53,11%).

Situația detaliată privind evaluarea bunurilor imobiliare, inclusiv repartitia acestora pe fiecare OCT poate fi vizualizată în tabelul ce urmează:

**Tabelul nr.3**

#### Numărul bunurilor imobiliare evaluate în scopul impozitării la situația din 31.12.2024

Organul cadastral teritorial	Terenuri		Construcții		Încăperi		Total bunuri imobiliare	
	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024	În anul 2024	La situația din 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anenii Noi	12	11.776	57	9.408	258	3.169	327	24.353
Bălți	26	21.118	124	33.969	334	48.251	484	103.338
Basarabasca	4	3.633	10	7.222	2	2.774	16	13.629
Briceni	19	6.443	83	9.752	12	4.598	114	20.793
Cahul	36	11.297	60	14.724	64	10.172	160	36.193
Călărași	11	5.430	40	8.895	3	3.464	54	17.789
Cantemir	3	1.998	14	2.209	1	1.818	18	6.025
Căușeni	16	9.656	130	15.606	14	4.657	160	29.919
Ceadăr-Lunga	22	7.471	31	13.526	7	3.621	60	24.618
Chișinău	1.199	108.404	1.834	129.006	5.453	401.644	8.486	639.054
Cimișlia	39	6.064	117	11.030	3	2.115	159	19.209
Comrat	74	10.733	146	16.661	152	4.724	372	32.118
Criuleni	18	11.991	118	8.896	1	1.757	137	22.644
Dondușeni	13	3.185	24	6.375	1	2.670	38	12.230
Drochia	14	9.279	82	17.201	2	5.591	98	32.071
Dubăsari	5	571	16	605	0	30	21	1.206
Edineț	12	8.322	88	16.770	13	5.700	113	30.792
Fălești	66	8.659	144	10.275	15	3.808	225	22.742
Florești	41	5.510	99	14.166	5	5.242	145	24.918
Glodeni	8	6.142	46	8.020	0	2.654	54	16.816
Hîncești	22	7.839	75	11.177	37	3.485	134	22.501
Ialoveni	121	12.337	274	12.044	179	5.253	574	29.634
Leova	5	6.067	6	10.300	20	2.846	31	19.213
Nisporeni	36	5.432	73	9.934	13	1.951	122	17.317
Ocnita	18	5.067	85	12.397	13	5.255	116	22.719
Orhei	60	9.877	83	18.952	534	8.968	677	37.797
Rezina	26	3.137	21	5.498	3	3.748	50	12.383
Rîșcani	18	7.653	96	11.279	1	3.515	115	22.447
Sîngerei	22	9.195	56	13.411	29	2.996	107	25.602
Soldănești	11	3.020	22	7.949	0	1.294	33	12.263

Soroca	8	8.301	20	16.855	198	10.293	226	35.449
Ștefan Vodă	12	3.099	35	5.143	152	3.340	199	11.582
Strășeni	41	7.129	168	11.147	69	4.594	278	22.870
Taraclia	20	4.341	10	9.721	5	1.830	35	15.892
Telenești	14	3.661	47	5.883	9	1.374	70	10.918
Ungheni	18	9.952	95	12.089	31	11.422	144	33.463
Vulcănești	8	5.065	214	6.469	3	1.760	225	13.294
<b>TOTAL</b>	<b>2.098</b>	<b>368.854</b>	<b>4.643</b>	<b>534.564</b>	<b>7.636</b>	<b>592.383</b>	<b>14.377</b>	<b>1.495.801</b>

Sursa: Informațiile prezentate de IPCBI la solicitarea echipei de audit

Actul normativ care reglementează evaluarea și reevaluarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării este *HG nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*. Acesta stabilește 4 tipuri de evaluare sau reevaluare:

3. **Evaluare (masivă)** – se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și **reprezintă prima estimare** a valorii pentru bunurile imobile raportate la tipul concret (*se efectuează o dată*);
4. **Reevaluare generală** – este un **proces de recalculare** a valorilor bunurilor imobile ținând cont de caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și de nivelul prețurilor la data acestei reevaluări (*se efectuează o dată la 3 ani*);
5. **Reevaluare curentă** – este un **proces de recalculare** a valorilor bunurilor imobile, prin indexarea acestora la nivelul prețurilor de piață la data acestei reevaluări (*se efectuează în cazul în care indicele de indexare<sup>10</sup> are mărimea mai mică de 0,75 sau mai mare de 1,25*);
6. **Aprecierea/actualizarea valorii de inventariere** – este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare aplicat de APL în scopul determinării valorii impozabile a construcțiilor/încăperilor ale persoanelor fizice (*care nu desfășoară activitate de întreprinzător*), neevaluate de către organele cadastrale teritoriale, pentru asigurarea unei baze de calcul a impozitului pe bunurile imobiliare în condițiile lipsei evaluării masive (*se aplică la discreția AAPL*).

În fapt, se mai aplică încă un tip de evaluare în scopul impozitării, reglementată anterior de *HG nr.1303 din 24.11.2004 despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării* (abrogată prin HG nr.827/2020):

7. **Reevaluare specială** – este un proces de evaluare<sup>11</sup> a 1) bunurilor imobile noi, 2) care au fost formate după finalizarea evaluării, sau 3) care au suferit schimbări de ordin juridic și tehnic.

### 2.3. Responsabilitatea conducerii entităților auditate

Responsabilitatea pentru înregistrarea, evaluarea și impozitarea bunurilor imobile este împărțită între mai multe autorități/instituții publice. **Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC)** este autoritatea administrativă centrală care elaborează politicile și coordonează activitatea în domeniul cadastrului și evaluării imobiliare, în baza *Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998* și *HG nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*. Sub autoritatea acesteia activează **Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile (IPCBI)**, care efectuează lucrările tehnice de înregistrare și

<sup>10</sup> Indicele de indexare se determină ca raportul dintre nivelul mediu al prețurilor de piață pentru fiecare tip/subtip de bunuri imobile în diferite localități, care s-au format la 1 iunie a anului curent, și nivelul mediu al valorilor estimate ale acestor tipuri/subtipuri de bunuri imobile în cadrul ultimei evaluări, reevaluări generale sau reevaluări curente.

<sup>11</sup> Deși termenul utilizat este „reevaluare specială” – în fapt, acesta reprezintă o evaluare deoarece este o primă estimare a valorii bunului în scopul impozitării

evaluare a bunurilor, administrează *Registrul bunurilor imobile* și transmite datele relevante către Serviciul Fiscal de Stat și administrațiile publice locale.

**Serviciul Fiscal de Stat (SFS)**, în baza *Codului fiscal nr.1163/1997*, are rolul de organ abilitat cu administrarea fiscală, inclusiv în domeniul impozitului pe bunurile imobile/funciar. Acesta exercită funcții de evidență, calcul, control și colectare a impozitelor, asigurând aplicarea corectă a legislației fiscale. Serviciul Fiscal de Stat ține evidența contribuabililor, verifică corectitudinea determinării obligațiilor fiscale și monitorizează respectarea disciplinei fiscale, colaborând totodată cu autoritățile administrației publice locale și cu instituțiile din domeniul cadastrului pentru actualizarea și corelarea informațiilor relevante. **Autoritățile publice locale (APL)**, în temeiul *Legii privind administrația publică locală nr.436/2006* și *Legii privind finanțele publice locale nr.397/2003*, stabilesc cotele impozitului pe bunurile imobile, iar prin intermediul **Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale (SCITL)** din cadrul primăriei – emit avizele de plată și încasează veniturile la bugetele locale. Colaborarea acestor instituții este esențială pentru asigurarea unei evidențe corecte și a unei impozitări echitabile a bunurilor imobiliare.

### III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI

#### 3.1. Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat în temeiul art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit. a), art.31 alin.(1) lit. b) și art.32 din *Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova*<sup>12</sup> și în conformitate cu Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025<sup>13</sup> cu modificările ulterioare, în scopul evaluării conformității înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile în anul 2024 în raport cu cadrul legal și reglementările aplicabile.

În vederea realizării scopului propus și reieșind din riscurile identificate, au fost stabilite următoarele obiective specifice de audit:

1. *Procesul de înregistrare a bunurilor imobile proprietate privată asigură acuratețea datelor din Registrul bunurilor Imobile și baza corectă pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobile?*

2. *Procesul de evaluare a bunurilor imobile aplicat în RM contribuie la asigurarea unei baze impozabile corecte și complete, care să susțină creșterea veniturilor proprii ale bugetelor locale?*

3. *Autoritățile publice locale respectă cadrul legal privind aplicarea cotelor, și impozitarea bunurilor imobile pentru a asigura corectitudinea bazei impozabile și a veniturilor bugetare?*

#### 3.2. Abordarea auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat la SFS, IPCBI, AGCC și 11<sup>14</sup> UAT de nivelul I, fiind realizată în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000)<sup>15</sup> și cu Ghidul privind auditul conformității, aprobat de Curtea de Conturi<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Legea nr.260 din 07.12.2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova.

<sup>13</sup> Programul activității de audit pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024.

<sup>14</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Sorocea, r-nul Sorocea; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni.

<sup>15</sup> Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

<sup>16</sup> Hotărârea Curții de Conturi nr.11 din 31.03.2023 „Cu privire la aprobarea spre testare a Ghidului privind auditul conformității (în redacție nouă)”.

**Abordarea auditului public extern** s-a bazat pe riscuri, fapt ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul SFS, IPCBI, AGCC și 11<sup>17</sup> UAT de nivelul I, care sunt predispuse unor neconformități semnificative.

Angajamentul auditului a fost cel de raportare directă. Prin urmare, procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit extrase din prevederile cadrului normativ aplicabil, iar asigurarea limitată oferită ne permite, în baza constatărilor susținute de probele de audit, să formulăm concluzia generală.

Probele de audit au fost colectate la fața locului prin examinarea dosarelor și documentelor primare, analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și contrapunerea datelor, observarea directă, precum și interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

**Sfera și abordarea auditului**, criteriile de audit, procedurile de audit aplicate la testarea riscurilor de neconformitate, precum și dimensiunea eșantionului testat se prezintă în **Anexa nr.3 la prezentul Raport de audit**.

### **3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității**

Responsabilitatea auditorului public constă în evaluarea conformității subiectului auditat în raport cu prevederile cadrului normativ aplicabil, prin obținerea probelor de audit suficiente și adecvate pentru susținerea constatărilor de audit și concluziei generale. Auditorul nu este responsabil de prevenirea faptelor de fraudă și eroare.

Auditorul public a fost independent față de entitate și a îndeplinit responsabilitățile de etică în conformitate cu cerințele Codului etic al Curții de Conturi<sup>18</sup>.

## **IV. CONSTATĂRI**

### **4.1. Procesul de înregistrare a bunurilor imobile proprietate privată asigură acuratețea datelor din Registrul bunurilor Imobile și baza corectă pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobile?**

*Înregistrarea primară, efectuată atât masiv, prin programe guvernamentale, cât și selectiv, la solicitarea proprietarilor, constituie fundamentul juridic și tehnic pentru identificarea precisă a bunurilor imobile și a titularilor drepturilor patrimoniale. Totuși, menținerea acurateței și actualizării informațiilor din Registrul Bunurilor Imobile este în responsabilitatea proprietarilor, iar neglijarea acestei obligații, împreună cu dificultăți precum lipsa documentației complete, suprapunerile și construcțiile neautorizate, poate compromite corectitudinea datelor, influențând negativ calculul impozitelor.*

În Republica Moldova, procesul de înregistrare a bunurilor imobile în proprietate privată constituie o condiție esențială pentru funcționarea corectă a sistemului de impozitare a acestora. Conform cadrului normativ, evaluarea bunurilor imobile în scop fiscal se efectuează exclusiv de către organele cadastrale, în baza unei metodologii unice aplicate uniform la nivel național și în termenele prevăzute de legislație. Corecta identificare și înregistrare a bunurilor și a titularilor de drepturi patrimoniale în RBI constituie baza evaluării și determinării valorii impozabile. Astfel, respectarea procedurilor legale de înregistrare contribuie direct la calcularea corectă a impozitelor și la asigurarea veniturilor bugetare locale.

<sup>17</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Soroca, r-nul Soroca; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni.

<sup>18</sup> Hotărârea Curții de Conturi nr.20 din 17.05.2024 „Cu privire la modificarea și aprobarea, în redacție nouă, a Codului etic al Curții de Conturi”.

Prin urmare, identificarea, reprezentarea pe planuri cadastrale și înscrierea în RBI a tuturor terenurilor/clădirilor/încăperilor, indiferent de forma de proprietate și drepturilor asupra acestora este reglementată de *Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998*. Astfel, legea stabilește cadrul necesar pentru o evidență cadastrală completă și veridică, indispensabilă pentru administrarea corectă a patrimoniului și pentru calcularea impozitelor aferente bunurilor imobile. Înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil<sup>19</sup>.

În conformitate cu prevederile *art. 55 și 56 din Legea nr.1543/1998*, înregistrarea primară se efectuează fie masiv, fie selectiv, de către organul teritorial cadastral. Înregistrarea primară masivă se desfășoară conform unui program aprobat de Guvern, iar cea selectivă se realizează la cererea titularilor de drepturi, contra plată.

În prezent este în desfășurare *Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF)*, inițiat în 2019, care are ca obiectiv inclusiv înregistrarea primară a bunurilor imobile din proprietatea privată. Astfel, au fost contractate lucrări cadastrale pentru 325 de UAT, dintre care în 144 lucrările au fost finalizate (103 doar în 2024). La 31.12.2024, erau finalizate lucrările pentru 178.297 de proprietăți private, reprezentând 56% din totalul de 509.407 proprietăți contractate. Dintre acestea, 97.547 proprietăți au fost deja înregistrate în RBI, iar alte 145.683 au fost verificate și se află în etapa de consultări publice.

**Tabelul nr.4**

**Informații privind desfășurarea lucrărilor cadastrale și numărul de bunuri imobile înregistrate la situația din 31.12.2024 în cadrul PIEF**

Tipul lucrărilor	Indicator de proiect <sup>20</sup>	Total contractat	Înregistrat în RBI	Finalizat	% din obiectivul proiectului	În procesul de consultare/aprobare publică de către autoritățile publice <sup>21</sup>	În procesul de control al calității la IPCBI	În curs de execuție de către companii
Proprietatea privată	320.000	509.407 (325 UAT)	97.547 (144 UAT)	178.297 (144 UAT)	56	145.683	20.000	165.427

*Sursa: Raportul de progres a Proiectului Înregistrare și evaluare funciară elaborat de IPCBI*

De menționat că, în anul 2024, au fost înregistrate primar 161.352 de bunuri imobile (conform *Anexei nr.4 la prezentul Raport de audit*), dintre care 77.471 reprezintă terenuri și locuințe individuale înregistrate prin procedura de înregistrare masivă.

Totuși, *potrivit art. 55 alin. (3<sup>2</sup>) din Legea nr.1543/1998*, în cadrul înregistrării primare masive se înscriu doar terenul și clădirile principale amplasate pe acesta, iar suprafața clădirilor poate fi ulterior corectată prin lucrări cadastrale suplimentare, în baza declarației pe propria răspundere a proprietarului privind lipsa modificărilor ulterioare. În plus, construcțiile auxiliare nu sunt incluse automat, ci doar la solicitarea expresă a titularilor de drepturi.

Prin urmare, auditul constată că, deși înregistrarea primară masivă contribuie semnificativ la extinderea și completarea bazei de date cadastrale, responsabilitatea finală pentru menținerea corectă și actualizată a informațiilor revine proprietarului, la fel ca în cazul procedurii de înregistrare primară selective. Neasumarea acestei responsabilități poate conduce la existența unor date inexacte în RBI, cu impact direct asupra corectitudinii datelor utilizate pentru calcularea și colectarea impozitului pe bunuri imobiliare.

<sup>19</sup> Art. 5 din Legea nr.1543/1998

<sup>20</sup> Indicatori țintă aprobați în urma restructurării Proiectului aprobate în mai 2022

<sup>21</sup> După aprobare, documentele se depun la IP „CBI” pentru recepție și înregistrare (ultima etapă în executarea lucrărilor)

Conform datelor furnizate de IPCBI, la 31 decembrie 2024, 89,3%<sup>22</sup> dintre proprietățile private erau înregistrate în RBI. Cu toate acestea, au fost identificate probleme persistente în procesul de înregistrare a proprietăților private, precum lipsa documentației doveditoare complete și corecte, suprapuneri și litigii asupra proprietății, un nivel redus de informare și implicare a proprietarilor, precum și existența bunurilor imobile construite fără autorizație și a construcțiilor vechi sau extinderilor nedeclarate.

Pentru a facilita procesul de înregistrare a proprietății private, prin *art.387 din Codul urbanismului și construcțiilor*, s-a reglementat expres posibilitatea înregistrării în RBI a construcțiilor executate fără autorizație sau cu încălcarea acesteia, cu respectarea anumitor condiții. Astfel, casele individuale cu cel mult două etaje, anexele gospodărești din intravilanul localităților, precum și casele de vacanță și anexele aferente din întovărășirile pomicole, construite după anul 1996 și funcționale la data de 30 ianuarie 2024, pot fi înregistrate în RBI cu condiția amplasării lor în limitele terenului aferent și a respectării cerințelor stabilite de lege. Prin urmare, proprietarii au posibilitatea să înregistreze în RBI construcțiile realizate fără autorizație sau cu abateri de la documentația de proiect, dacă își asumă răspunderea prin declarație autentificată notarial și obțin certificatul de edificare eliberat de autoritatea locală. Înregistrarea acestor bunuri este însoțită de o notare specifică în RBI și implică răspunderea proprietarului pentru eventuale prejudicii. Totodată, auditul relevă că prevederile art.387 alin.(4) se aplică doar pentru o perioadă de doi ani de la data publicării *Codului* în Monitorul Oficial și nu reglementează situația construcțiilor fără autorizație care depășesc limita de două etaje, aspect care poate limita posibilitatea de înregistrare completă a unor categorii de bunuri imobile.

Conform datelor prezentate de IPCBI în anul 2024 au fost înregistrate 1482 de bunuri imobile în baza certificatelor privind edificarea construcție eliberate de către APL. Auditul denotă că la eliberarea acestor certificate unele APL au stabilit taxe în funcție de suprafața și tipul construcției<sup>23</sup>. Astfel, din 11<sup>24</sup> UAT verificate, doar APL s. Măgdăcești a aprobat plata pentru serviciile de elaborare a certificatelor privind edificarea construcțiilor neautorizate care variază de la 1000 lei până la 10000 mii lei<sup>25</sup>.

Procesul de înregistrare primară reprezintă o etapă crucială pentru clarificarea regimului juridic al bunurilor imobile, garantând identificarea corectă a proprietarilor și includerea completă a acestora în RBI. Aceasta creează premise solide pentru calcularea precisă a obligațiilor fiscale și, implicit, pentru creșterea veniturilor bugetare locale provenite din impozitul pe bunurile imobile. Totodată, responsabilitatea actualizării și menținerii exacte a datelor în RBI revine proprietarilor, iar o informare eficientă a cetățenilor privind necesitatea și obligația înregistrării bunurilor și drepturilor de proprietate este esențială pentru asigurarea unei evidențe cadastrale complete și corecte.

## **4.2. Procesul de evaluare a bunurilor imobile aplicat în RM contribuie la asigurarea unei baze impozabile corecte și complete, care să susțină creșterea veniturilor proprii ale bugetelor locale?**

*Evaluarea/reevaluarea bunurilor imobile, reglementată de HG nr.827/2020, nu este aplicată din lipsa modelelor de evaluare complete și a infrastructurii tehnice și instituționale*

<sup>22</sup> Raportul de progres al Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară.

<sup>23</sup> Case de locuit individuale, căsuțele de vacanță.

<sup>24</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Sorooca, r-nul Sorooca; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni.

<sup>25</sup> Decizia Consiliului Sătesc Măgdăcești nr.02/07 din 25.02.2025.

necesare. În locul acesteia, se efectuează „reevaluarea specială”, deși aceasta nu mai este reglementată, evidențiind un gol legislativ nesoluționat. Ca urmare, baza impozabilă rămâne subevaluată, ceea ce reduce semnificativ veniturile proprii ale bugetelor locale și menține dependența acestora de transferurile de la bugetul de stat. De asemenea, mecanismul opțional care permite evaluarea construcțiilor neînregistrate nu este utilizat de APL-uri, deși exemplele existente arată că, acolo unde a fost utilizat, a generat creșteri substanțiale de venituri, confirmând un potențial fiscal considerabil încă neexploatat la nivel național.

#### **4.2.1. Evaluarea bunurilor imobile prevăzută de HG nr.827/2020 nu este aplicată în practică, însă se continuă efectuarea reevaluării speciale – activitate nereglementată în actualul cadru normativ. Lipsa unei reglementări clare evidențiază un vid legislativ, pentru remedierea căruia IPCBI a propus modificarea HG nr.827/2020.**

Până în anul 2020, evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării era reglementată prin HG nr.1303/2004 despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, care, pe lângă **evaluarea pe tipuri de bunuri imobile**, prevedea expres o formă distinctă de evaluare<sup>26</sup> – **reevaluarea specială** care se aplica: 1) bunurilor imobile noi; 2) al celor formate după finalizarea evaluării generale; precum și 3) al bunurilor care au suferit modificări semnificative de ordin juridic sau tehnico-economic.

Când a fost aprobată noua HG nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, cadrul normativ precedent (HG nr.1303/2004) a fost abrogat, iar noțiunea de *reevaluare specială* nu a fost preluată în noua reglementare, fiind aplicată doar **evaluarea pe tipuri de bunuri imobile**. În consecință, 1) bunurile imobile noi; 2) cele formate după finalizarea evaluării generale și 3) cele care au suferit modificări juridice/tehnice semnificative, nu mai sunt acoperite în mod explicit de cadrul legal actual.

Lucrările de evaluare propriu-zise sunt executate de organele cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate anual de către IPCBI cu AGCC sau cu AAPL<sup>27</sup>. Pentru anul 2024, între IPCBI și AGCC a fost încheiat *contractul nr.7/24 din 26.02.2024*, având ca obiect prestarea serviciilor de evaluare pentru: 1) *bunurile imobile noi*; 2) *bunurile formate după finalizarea evaluării*; 3) *bunurile care au suferit modificări semnificative de ordin juridic și/sau tehnico-economic*. De facto, aceste activități corespund fostei **reevaluări speciale**, dar ele nu se regăsesc nici în definiția **evaluării** din HG nr.827/2020 și nici în celelalte 2<sup>28</sup> categorii reglementate de actul normativ. Prin urmare, auditul denotă că **evaluarea pe tipuri de bunuri imobile care este reglementată de HG nr.827/2020 nu se efectuează**, dar **reevaluarea specială care nu este reglementată de HG nr.827/2020 se efectuează**, iar serviciile de evaluare contractate au fost executate în lipsa unui temei legal clar, ceea ce reflectă existența unui vid legislativ.

Această incoerență normativă a fost sesizată de IPCBI, care a transmis<sup>29</sup> AGCC propuneri de modificare a HG nr.827/2020, în sensul delimitării explicite a două forme de evaluare și adăugării unei noi forme de reevaluare:

(1) *evaluarea generală* - pentru toate bunurile pe tipuri/subtipuri;

(2) *evaluarea specială* – pentru bunurile nou-formate în perioada dintre evaluările sau reevaluările generale;

precum și completarea dispozițiilor referitoare la reevaluare cu introducerea unei noi forme

<sup>26</sup> Deși termenul utilizat este „reevaluare specială” – în fapt, acesta reprezintă o evaluare deoarece este o primă estimare a valorii bunului în scopul impozitării

<sup>27</sup> Pct.5 din Anexa nr.1 la HG nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

<sup>28</sup> 1. Reevaluarea generală; 2. Reevaluare curentă.

<sup>29</sup> Prin scrisoarea IPCBI nr.01-03/4260 din 07.03.2025 ca răspuns la solicitarea AGCC nr.36/01-07/176 din 18.02.2025

(1) *reevaluarea specială* – pentru bunurile care au suferit schimbări de ordin juridic sau tehnico-economic.

În prezent, proiectul de modificare a *HG nr.827/2020* se află la etapa de „*examinare pentru aprobare în Guvern*”. Pentru detalii – accesați link-ul din adnotare<sup>30</sup>.

**4.2.2. Până în iunie 2025, nu a fost realizată nicio reevaluare generală sau curentă a bunurilor imobile, din cauza neaprobării tuturor modelelor de evaluare necesare. Acest fapt generează o bază impozabilă diminuată, venituri ratate în bugetele locale și la creșterea dependenței AAPL față de transferurile din bugetul de stat.**

*Anexa nr.2 la HG nr.827/2020*<sup>31</sup> reglementează modul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, stabilind două tipuri de reevaluare: **reevaluarea generală**, care se efectuează o dată la trei ani și **reevaluarea curentă**, aplicabilă atunci când **indicele de indexare** (raportul dintre nivelul mediu al prețurilor de piață și cel al valorilor stabilite la ultima evaluare) este mai mic de 0,75 sau mai mare de 1,25.

Ambele tipuri de reevaluare se realizează în baza planurilor anuale aprobate de AGCC, în temeiul contractelor încheiate cu IPCBI, iar lucrările sunt executate de oficiile cadastrale teritoriale (OCT). În cazul **reevaluării generale**, decizia de efectuare a acesteia este luată de AGCC, iar în cazul **reevaluării curente**, dacă pragurile indicelui de indexare sunt depășite, AGCC transmite informația Ministerului Finanțelor, care propune Guvernului aprobarea efectuării reevaluării curente în anul bugetar următor.

Deși cadrul normativ<sup>32</sup> este în vigoare din 27 noiembrie 2020, până la 30 iunie 2025 nu a fost realizată nicio reevaluare generală sau curentă, fapt confirmat de AGCC prin scrisoarea nr.36/01-08/687 din 09.06.2025, deși au trecut aproape cinci ani și cel puțin un ciclu complet de reevaluare generală ar fi trebuit să aibă loc. Această situație se datorează<sup>33</sup> faptului că nu au fost aprobate toate modelele de evaluare necesare, din cauza complexității tehnice a procesului de elaborare. Modelele sunt dezvoltate în cadrul *Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)* de consultanți naționali și internaționali, iar identificarea și contractarea acestora este dificilă, întrucât pe piață există un număr limitat de specialiști cu expertiză în domeniu. De asemenea, modelele aprobate sau în curs de aprobare trebuie integrate în sistemul automatizat de evaluare, iar abia ulterior se va putea iniția calculul valorii estimate în scopul impozitării.

În consecință, neimplementarea procedurii de reevaluare duce la diminuarea bazei impozabile, ceea ce condiționează ratarea veniturilor din impozitul pe bunurile imobiliare și diminuează veniturile proprii în bugetele locale, amplificând astfel gradul de dependență al AAPL față de transferurile din bugetul de stat.

**4.2.3. Agenția Geodezie, Cartografiere și Cadastru nu a aprobat modelele de evaluare și zonele valorice pentru toate tipurile/subtipuri de bunuri imobile prevăzute de HG nr.827/2020, ceea ce împiedică evaluarea și impozitarea acestora, facilitând astfel ratarea veniturilor din impozitul pe bunurile imobiliare la bugetele locale.**

**Modelul de evaluare** este „*o expresie matematică prezentată în formă de tabel sau formulă care descrie corelația dintre valoarea bunului imobil și factorii valorici*<sup>34</sup> ce o determină”.

<sup>30</sup> <https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-de-hotarare-pentru-modificarea-hotararii-guvernului-nr-8272020-cu-privire-la-evaluarea-si-reevaluarea-bunurilor-imobile-in-scopul-impozitarii-numar-unic-369agcc2025/14095>

<sup>31</sup> Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin HG nr.827/2020

<sup>32</sup> HG nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării

<sup>33</sup> Conform scrisorii AGCC nr.36/01-08/836 din 14.07.2025

<sup>34</sup> Factor valoric – caracteristică a bunului imobil ce influențează valoarea lui de piață și este inclusă în modelul de evaluare. Exemple: anul construcției, materialele de construcție, prezența conexiunii la apă, gaz ș.a.

Conform HG nr.827/2020, Anexa nr.1, pct.21 și pct.27, acestea se elaborează și se aprobă de către AGCC pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile.

**Zona valorică** este „o zonă geografică în care bunurile imobile comparabile au valori similare”. HG nr.827/2020, Anexa nr.1, pct.49 prevede că modul de întocmire, conținutul și forma hărților valorice sunt stabilite de AGCC, iar prin *scrisoarea nr.36/01-08/687 din 09.06.2025*, Agenția a comunicat că zonele valorice constituie parte integrantă a fiecărui model de evaluare, ceea ce înseamnă că, odată cu aprobarea modelului de evaluare pentru un anumit tip sau subtip de bun imobil, sunt aprobate implicit și zonele valorice aferente acestuia.

Conform informațiilor prezentate de AGCC<sup>35</sup>, la situația din 01.06.2025 nu au fost aprobate modelele de evaluare și zonele valorice pentru o serie de tipuri și subtipuri de bunuri imobile prevăzute expres de HG nr.827/2020, Anexa nr.1, pct.13:

1. Bunurile imobile cu destinație comercială și industrială (HG 827/2020, Anexa nr.1, pct.13, subpct.2);
2. Bunurile imobile cu destinație agricolă – 1) terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică și 2) plantațiile perene (HG 827/2020, Anexa nr.1, pct.13, subpct.3);
3. Bunurile imobile cu destinație specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor (HG 827/2020, Anexa nr.1, pct.13, subpct.4);
4. Alte bunuri imobile ce constituie obiecte ale evaluării și care nu au intrat în categoriile menționate mai sus, inclusiv obiectele social-culturale și de învățământ (HG 827/2020, Anexa nr.1, pct.13, subpct.5).

Informația detaliată privind tipurile/subtipurile bunurilor imobile și modele de evaluare/zonelor valorice aprobate la situația din 01.06.2025 este prezentată în **Anexa nr.5 la prezentul Raport**.

Conform răspunsului<sup>36</sup> AGCC, lipsa aprobării modelelor de evaluare/zonelor valorice se explică prin dificultatea tehnică a procesului de elaborare a modelelor de evaluare, deoarece acestea sunt dezvoltate în cadrul *Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)* de consultanți naționali și internaționali.

Neaprobarea modelelor de evaluare și a zonelor valorice pentru o parte semnificativă a bunurilor imobile reglementate de cadrul normativ în vigoare împiedică realizarea procesului de evaluare în scopul impozitării pentru tipurile/subtipurile de bunuri fără modele/zonelor valorice aprobate. *Potrivit pct. 6 din Anexa nr.1 la HG nr.827/2020, evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile* și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile imobile raportate la tipul concret, ceea ce implică imposibilitatea legală de a evalua și, implicit, de a impozita aceste bunuri. Această situație generează un risc major de ratare a veniturilor din impozitul pe bunurile imobiliare la bugetele locale.

**4.2.4. Deși AGCC a aprobat din 2023 noi modele de evaluare și zone valorice pentru unele tipuri/subtipuri de bunuri imobile, acestea nu au fost aplicate din cauza lipsei infrastructurii tehnice și instituționale necesare. Principalele obstacole includ: nefinalizarea modulului GIS, neprogramarea modelelor în SIA ValueCad și neadoptarea completă a cadrului normativ, ceea ce întârzie reevaluarea generală și afectează extinderea bazei impozabile.**

<sup>35</sup> Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/687 din 09.06.2025; Raportul de progres al PÎEF la 31.12.2024.

<sup>36</sup> Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/836 din 14.07.2025

Deși AGCC a aprobat din 2023 modele de evaluare și zone valorice noi pentru anumite tipuri/subtipuri de bunuri imobile (*a se vedea Anexa nr.5 la Raport*), acestea nu au fost puse în aplicare. Drept urmare, reevaluarea generală nu a început, ceea ce limitează extinderea bazei impozabile și, implicit, creșterea veniturilor locale necesare consolidării autonomiei financiare a APL.

Conform explicațiilor<sup>37</sup> AGCC, punerea în aplicare a modelelor noi de evaluare este condiționată de neconsolidarea infrastructurii tehnice și instituționale necesare desfășurării procesului de evaluare/reevaluare la scară națională, și anume:

1. Nefinalizarea creării unui nou modul GIS (*Sistemului informațional geografic de stat – Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale AGCC*), prin care statul va asigura accesul transparent și interactiv al cetățenilor la rezultatele evaluării/reevaluării speciale. Abia în ianuarie 2025, în cadrul *Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)* a fost contractată o companie specializată, având sarcina de a proiecta și implementa noul modul. *Programul 1, Partea B „Evaluarea bunurilor imobile”, punctul 3 din PÎEF*, prevede în mod explicit obligativitatea instituirii unei infrastructuri de evaluare a bunurilor imobile, precum și creării unui sistem independent de apel pentru contestarea rezultatelor evaluării – adică modulul nou GIS este o condiție esențială pentru a porni aplicarea modelelor noi de evaluare;
2. Neprogramarea în SIA ValueCad al IPCBI a noilor modele de evaluare aprobate de AGCC (*Pentru detalii despre implementarea modelelor de evaluare (în limba engleză) a se vedea Anexa nr.6 la Raport*);
3. Neîncheierea procedurilor aferente promovării cadrului normativ. La 06.06.2025 a fost promovat *proiectul de lege nr.203* – pentru modificarea unor acte normative, votat în a doua lectură la 03.07.2025, care introduce în *Legea nr.989/2002* la „*Capitolul V. Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*” noi prevederi privind etapa de consultare publică a rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării generale, aplicarea procedurii de contestare conform Regulamentului aprobat, dar și utilizarea modulului GIS pentru publicarea datelor și gestionarea contestațiilor.

**4.2.5. Regulamentul introdus prin Anexa nr.3 la HG nr.827/2020 oferă AAPL posibilitatea de a evalua construcțiile/încăperile neînregistrate în RBI, însă are un caracter facultativ. Lipsa caracterului obligatoriu a condus la utilizarea sa limitată. Totuși, acolo unde a fost aplicat, s-au înregistrat creșteri semnificative ale veniturilor din impozitul pe bunurile imobiliare, ceea ce evidențiază un potențial fiscal nevalorificat la nivel național.**

În anul 2024, *HG nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării* a fost completată cu Anexa nr.3 – *Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării*. Acest regulament este un **mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare**, și reprezintă un instrument pus la dispoziția AAPL de nivelul I pentru a-și mări baza impozabilă, și, implicit, veniturile proprii din impozitul pe bunurile imobiliare. Mecanismul permite AAPL să evalueze **exclusiv construcțiile/încăperile izolate proprietate privată a persoanelor fizice care nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile**.

Având în vedere **caracterul facultativ** al regulamentului și faptul că punerea lui în aplicare este lăsată la discreția administrației publice locale, lipsa aplicării acestuia nu constituie o abatere

<sup>37</sup> Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/851 din 16.07.2025

de la cadrul normativ. Însă, neutilizarea de către AAPL de nivelul I a dreptului său de a evalua construcțiile și încăperile izolate proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrate în *Registrul bunurilor imobile*, cauzată de necunoașterea prevederilor legale, insuficiența resurselor umane sau reticența autorităților în exercitarea prerogativelor conferite, generează un risc semnificativ de ratare a veniturilor potențiale din impozitul pe bunurile imobiliare, prin neextinderea bazei impozabile.

Menționăm, ca la situația din 01.06.2025, nici o autoritate/instituție publică nu cunoaște câte UAT de nivelul I au implementat *Regulamentul privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării* și/sau câte construcții/încăperi izolate au fost evaluate. Cu toate acestea, în cadrul desfășurării misiunii de audit, echipa a identificat 2 UAT care au aplicat prevederile Anexei nr.3 – 1) *comuna Gangura, r-nul Ialoveni* și 2) *comuna Cruzești, municipiul Chișinău*. Implementarea regulamentului a avut loc în anul 2024, însă efectele financiare generate se reflectă începând cu anul 2025, motiv pentru care analiza impactului se limitează la primele 6 luni ale anilor 2024 și 2025, având în vedere că anul de gestiune 2025 este încă în desfășurare. Impactul implementării Anexei nr.3 de către com. Gangura și com. Cruzești este prezentat în tabelul de mai jos:

**Tabelul nr.5**

**Evoluția veniturilor din impozitul pe bunurile imobiliare în UAT com. Cruzești și com. Gangura înainte și după aplicarea Regulamentului privind actualizarea valorii de inventariere**

	Comuna Gangura		Comuna Cruzești	
	Calculat (mii lei)	Achitat (mii lei)	Calculat (mii lei)	Achitat (mii lei)
2024	144,85	98,94	0,00	-0,01
2025	1.655,05	1.040,85	53,17	7,21
<b>Creșterea</b>	<b>1.510,20</b>	<b>941,91</b>	<b>53,17</b>	<b>7,22</b>
<b>Creșterea (%)</b>	<b>1.043%</b>	<b>952%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

*Sursa: Forma CC-10CE – Informația privind sumele calculate, stinse (achitate) și restante aferente clasificăției bugetare veniturilor bugetare (contul ECO 113220) pentru anii 2024 (01.01-30.06) și 2025 (01.01-30.06) la UAT com. Gangura și com. Cruzești*

Astfel, datele colectate evidențiază că, în UAT de nivelul I unde Anexa nr.3 a fost implementată, impactul asupra majorării veniturilor proprii din impozitul pe bunurile imobiliare este substanțial. Cazurile comunei Gangura și comunei Grătiești demonstrează eficiența acestui instrument în extinderea bazei impozabile și consolidarea resurselor financiare locale. În acest context, nevalorificarea pe scară largă a acestei posibilități legale constituie o oportunitate ratată pentru AAPL de a-și majora veniturile fiscale și a reduce din dependența de transferurile de la bugetul de stat.

**4.2.6. Agenția Geodezie, Cartografiere și Cadastru nu a aprobat procedura de colectare și introducere în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile.**

În conformitate cu *pct.28 din Anexa nr.1 la HG nr.827/2020*, organele cadastrale trebuie să colecteze și să introducă în sistemul automatizat de evaluare caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile, conform unei proceduri aprobate de AGCC. La data de 01.06.2025, această procedură nu este formalizată printr-un act normativ departamental aprobat de AGCC, fiind utilizată doar o procedură internă a IPCBI. Această neconformitate rezultă din neelaborarea și neaprobarea procedurii de către AGCC, fapt ce poate genera riscul contestării acțiunilor desfășurate de organele cadastrale.

### 4.3. Autoritățile publice locale respectă cadrul legal privind aplicarea cotelor, și impozitarea bunurilor imobile pentru a asigura corectitudinea bazei impozabile și a veniturilor bugetare?

*Deși impozitarea bunurilor imobile se realizează în mare parte automatizat, nerespectarea cadrului legal de către unele AAPL, prin aplicarea incorectă a cotelor, lipsa actualizărilor și omisiuni în valorile evaluate în scopul impozitării din sistemele informaționale, a generat discrepanțe între registre, impozitări neconforme și venituri ratate. Lipsa sincronizării datelor, neimpozitarea unor terenuri și construcții, gestionarea incompletă a bunurilor publice și lipsa procedurilor de radiere a bunurilor demolate au afectat negativ baza impozabilă și veniturile bugetelor locale*

#### 4.3.1. Unele AAPL nu au respectat prevederile legale privind stabilirea cotelor impozitului pe bunurile imobiliare și funciare pentru anul 2024. Abaterile includ aplicarea unor cote incorecte, neactualizarea acestora în urma schimbării statutului localității și neaprobarea unor cote obligatorii.

Cadrul normativ<sup>38</sup> prevede că cotele concrete ale impozitului pe bunurile imobiliare/funciar sunt stabilite anual de către fiecare autoritate a administrației publice locale în parte, prin intermediul deciziilor consiliilor locale și se aplică asupra bunurilor imobiliare amplasate în raza teritoriului administrat de către acestea. Limita cotelor este prevăzută de *art.280 din Codul fiscal și Anexele nr.1 și nr.2 la Legea nr.1056 din 16.06.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal.*

În urma analizei deciziilor autorităților deliberative ale 11<sup>39</sup> UAT de stabilire a cotelor impozitului pe bunurile imobiliare/funciar pentru anul 2024, auditul a identificat următoarele neconformități:

- ❖ APL a s. Suruceni (r-nul Ialoveni) a aprobat cota *impozitului pe bunurile imobiliare cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sânt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele*<sup>40</sup> ca 0,4% din baza impozabilă, deși conform Codului fiscal aceasta este o cotă fixă de 0,3%;
- ❖ 3<sup>41</sup> UAT au stabilit și aprobat cote aferente *impozitului pe bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale) din localitățile rurale*<sup>42</sup>, deși acestea au statut de orașe;
- ❖ 3<sup>43</sup> UAT au stabilit și aprobat cota aferentă *impozitului funciar asupra terenurilor pe care sunt amplasate fondul de locuințe, loturile de pe lângă domiciliu din localitățile rurale*<sup>44</sup>, deși acestea au statut de orașe;
- ❖ APL a s. Suruceni (r-nul Ialoveni) a stabilit și aprobat cota *impozitului funciar aferent terenurilor atribuite de către AAPL ca loturi de pe lângă domiciliu și distribuite în*

<sup>38</sup> Codul fiscal nr.1163 din 24.04.2007, art.276; Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal – art.4, alin.(4); Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală – art.9 și art.14, alin.(2), lit.a); Legea nr.397 din 16.10.2003 privind finanțele publice locale – art.32, lit.b);

<sup>39</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Soroca, r-nul Soroca; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni.

<sup>40</sup> Prevăzută de Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997, art.280, alin.(1), lit.b)

<sup>41</sup> 1. Or. Cupcini (r-nul Edineț); 2. Or. Rezina (r-nul Rezina); 3.Or. Otaci (r-nul Ocnîța)

<sup>42</sup> Prevăzută de Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Anexa nr.2, pct.3

<sup>43</sup> 1. Or. Soroca (r-nul Soroca); 2. Or. Cupcini (r-nul Edineț) 3.Or. Rezina (r-nul Rezina)

<sup>44</sup> Prevăzută de Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Anexa nr.1, pct.2, lit.a)

*extravilan din cauza insuficienței de terenuri în intravilan, neevaluate de către OCT în orașe și municipii*<sup>45</sup>, deși acesta are statut de sat;

- ❖ APL a or. Căușeni (r-nul Căușeni) nu a aprobat cota *impozitului pe bunurile imobiliare cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sânt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele*<sup>46</sup>;
- ❖ 2<sup>47</sup> UAT nu au aprobat cota aferentă *impozitului funciar asupra terenurilor ocupate de obiecte acvatice*<sup>48</sup>;
- ❖ APL a or. Ocnîța (r-nul Ocnîța) nu a aprobat cotele aferente *impozitului pe bunurile imobiliare cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele, neevaluate de către OCT*<sup>49</sup>.

O altă situație relevantă este cea a localității Stăuceni (mun. Chișinău), care a obținut statutul de oraș în luna mai 2024, conform *Legii nr.112 din 16.05.2024*<sup>50</sup>. Pentru anul 2024, cotele impozitului pe bunurile imobiliare au fost aprobate anterior acestei schimbări, prin Decizia consiliului local nr.9/3 din 22.12.2023, când Stăuceni avea statut de comună. Ulterior modificării statutului administrativ, cotele nu au fost ajustate, fiind menținute cele aplicabile localităților rurale, fără a fi aprobate și cele corespunzătoare localităților urbane.

În concluzie, analiza deciziilor AAPL privind stabilirea cotelor impozitului pe bunurile imobiliare și funciare pentru anul 2024 a evidențiat mai multe abateri de la cadrul legal. Acestea includ stabilirea unor cote neconforme cu limitele prevăzute de Codul fiscal, aplicarea greșită a cotelor în raport cu statutul localității, precum și omisiunea de a aproba anumite cote obligatorii. Astfel de neconformități indică deficiențe în aplicarea unitară a legislației și pot genera inechități între contribuabili, precum și riscuri pentru asigurarea veniturilor bugetare locale.

#### **4.3.2. Impozitarea bunurilor imobile evaluate se realizează, în general, automatizat și fără deficiențe majore, însă auditul a constatat abateri semnificative între datele din SIA Cadastrul Fiscal 2.0 și Registrul bunurilor imobile, generate de lipsa sincronizării și validării datelor, ceea ce duce la impuneri eronate și pierderi de venituri pentru bugetele locale.**

Cadrul normativ<sup>51</sup> prevede că impozitul pe bunurile imobile evaluate se determină prin aplicarea cotei stabilite anual de APL asupra valorii estimate în scopul impozitării, înregistrate în RBI. Acest registru constituie sursa principală de referință pentru stabilirea bazei impozabile, iar corectitudinea impunerii depinde de acuratețea și actualitatea datelor înregistrate. Orice abatere de la valoarea estimată oficială afectează legalitatea și echitatea procesului de impozitare. În practică, percepții fiscale din cadrul primăriilor utilizează *SIA Cadastrul Fiscal 2.0* pentru calcularea impozitului aferent **bunurilor evaluate în RBI**, iar sistemul trebuie să reproducă fidel datele din registru. Aceste informații trebuie transmise zilnic de către IPCBI în adresa SFS, care are responsabilitatea de a asigura ținerea evidenței cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii.

<sup>45</sup> Prevăzut de Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Anexa nr.1, pct.2, lit.b)

<sup>46</sup> Prevăzută de Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997, art.280, alin.(1), lit.b)

<sup>47</sup> 1. Or. Rezina (r-nul Rezina); 2. Or. Otaci (r-nul Ocnîța)

<sup>48</sup> Prevăzut de Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Anexa nr.1, pct.1, lit.c)

<sup>49</sup> Prevăzut de Legea nr.1056 din 15.05.2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Anexa nr.2, pct.2

<sup>50</sup> Legea nr.112 din 16.05.2024 pentru modificarea Legii nr.764/2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova

<sup>51</sup> Art.280 și art.281, alin.(1), art.285 și art.287 din Codul fiscal nr.1163/1997; art.22 din Legea nr.1543/1998; pct. 4 din Regulamentul-tip privind SCITL aprobat prin HG nr.998/2003

În linii generale, impozitarea bunurilor imobile evaluate în RBI nu prezintă deficiențe semnificative, deoarece preponderent este digitalizat și se face în mod automatizat: datele din RBI se transmit către SFS, cota impozitului se introduce de către persoana responsabilă din cadrul Direcției de deservise fiscală a SFS la care este arondat UAT-ul, iar impozitul propriu zis se calculează în mod automat. Cu toate acestea, auditul ține să evidențieze următoarele neconformități identificate:

- ❖ La 4<sup>52</sup> APL-uri valorile impozabile a 101<sup>53</sup> bunuri imobile în scopul impozitării din SIA Cadastrul Fiscal 2.0 sunt inferioare cu suma totală de 8.555,67<sup>54</sup> mii lei decât cele din RBI;
- ❖ La 4<sup>55</sup> APL-uri valorile impozabile a 58<sup>56</sup> bunuri imobile în scopul impozitării din SIA Cadastrul Fiscal 2.0 sunt mai mari cu 6.925,12<sup>57</sup> mii lei decât cele din RBI;
- ❖ 3<sup>58</sup> APL-uri prin SIA Cadastrul Fiscal 2.0 au supus impozitării 110<sup>59</sup> bunuri imobile care nu sunt evaluate în RBI, calculându-le valoarea impozabilă în total de 6.331,82<sup>60</sup> mii lei;
- ❖ 3<sup>61</sup> APL-uri nu au supus impozitării 844<sup>62</sup> bunuri imobile prin SIA Cadastrul Fiscal 2.0, deși cumulativ acestea sunt evaluate în RBI la suma de 2.664,34<sup>63</sup> mii lei;
- ❖ În cadrul UAT or. Ocnița (r-nul Ocnița) au fost constatate 43 bunuri imobile evaluate, cu valoarea totală de 1.544,76 mii lei, înregistrate în RBI ca fiind amplasate în orașul Ocnița, deși în realitate sunt situate pe teritoriul altor localități. Prin urmare venitul din impozitarea acestora nu revine UAT-urilor în care de fapt se află bunurile;
- ❖ În cadrul UAT or. Fălești (r-nul Fălești) au fost identificate 59 încăperi izolate în cadrul garajelor care sunt înregistrate în RBI ca proprietate a APL or. Fălești (46 încăperi) sau pentru care nu sunt înscrieri în RBI (13 încăperi), asupra căror Primăria nu a identificat cine este utilizatorul de fapt al spațiilor pentru a determina subiectul impozitării și prin urmare a-l impozita. Valoarea impozabilă a acestora este de 425,98 mii lei.

Deficiențele în procesul de impozitare a bunurilor imobile evaluate sunt cauzate, în principal, de lipsa unui mecanism funcțional de sincronizare între SIA „Cadastrul Fiscal 2.0” și Registrul bunurilor imobile, precum și de absența unui cadru instituțional eficient pentru validarea datelor utilizate la calculul impozitului. Aceste lacune conduc la aplicarea neuniformă a impozitului, afectează echitatea fiscală și generează pierderi de venituri pentru bugetele locale.

*Notă: Datele examinate din RBI au fost furnizate de IPCBI la solicitarea echipei de audit. Însă, acestea conțin anumite limitări, inclusiv faptul că informațiile pot fi furnizate exclusiv în ziua extragerii din RBI (adică nu pot fi extrase pentru perioadele anterioare, spre exemplu la situația din 31.12.2023), lipsa unor date referitoare la titulari și neclarități asupra statutului juridic al unor bunuri, fapt ce limitează precizia analizei comparative între evidențele RBI și SIA Cadastrul fiscal 2.0.*

<sup>52</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci); 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița); 3. Or. Fălești (r-nul Fălești); 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău)

<sup>53</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 13 bunuri; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 17 bunuri; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 53 bunuri; 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău) – 18 bunuri

<sup>54</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 336,55 mii lei; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 51,88 mii lei; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 2.183,48 mii lei; 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău) – 5.983,76 mii lei

<sup>55</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci); 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița); 3. Or. Fălești (r-nul Fălești); 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău)

<sup>56</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 9 bunuri; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 27 bunuri; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 10 bunuri; 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău) – 12 bunuri

<sup>57</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 65,73 mii lei; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 165,15 mii lei; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 391,73 mii lei; 4. Or. Stăuceni (mun. Chișinău) – 6.302,51 mii lei

<sup>58</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci); 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița); 3. Or. Fălești (r-nul Fălești)

<sup>59</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 16 bunuri; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 23 bunuri; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 71 bunuri

<sup>60</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 905,99 mii lei; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 229,48 mii lei; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 5.196,35 mii lei

<sup>61</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci); 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița); 3. Or. Fălești (r-nul Fălești)

<sup>62</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 16 bunuri; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 26 bunuri; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 802 bunuri

<sup>63</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Otaci) – 426,59 mii lei; 2. Or. Ocnița (r-nul Ocnița) – 209,9 mii lei; 3. Or. Fălești (r-nul Fălești) – 2.027,71 mii lei

#### 4.3.3. În anul 2024, APL a or. Făleşti și or. Otaci nu au inclus în SIA SCITL 32 de terenuri înregistrate în RBI, dar neevaluate, omisiune ce a dus la necalcularea impozitului funciar și ratarea veniturilor bugetare.

Impozitarea terenurilor înregistrate în RBI, dar neevaluate în scopul impozitării, este reglementată de Legea nr.1056/2000<sup>64</sup> și HG nr.998/2003<sup>65</sup>, care prevăd că percepții fiscale ai primăriilor calculează impozitul funciar aferent terenurilor date prin intermediul SIA SCITL, în baza suprafeței terenului și a cotei<sup>66</sup> impozitului stabilite de către APL potrivit destinației acestuia.

Pentru anul 2024, APL or. Făleşti (r-nul Făleşti) și APL or. Otaci (r-nul Ocița) nu au reflectat în sistemul SIA SCITL un număr de 32<sup>67</sup> de terenuri cu suprafața totală de 7,01<sup>68</sup> ha, nu au efectuat calculul impozitului aferent și nu au emis avize de plată, ceea ce a generat ratarea unor venituri în bugetele locale. Cauza principală o constituie omisiunea percepțiilor fiscale de a introduce aceste terenuri în evidența fiscală automatizată.

#### 4.3.4. Cadrul legal actual nu prevede un mecanism de determinare a bazei impozabile pentru construcțiile/încăperile deținute de persoane fizice – cetățeni, înregistrate în RBI, dar neevaluate în scopul impozitării.

Deși cadrul normativ<sup>69</sup> reglementează, pentru toate categoriile de bunuri imobile, baza impozabilă în funcție de statutul de înregistrare/evaluare și subiectul impunerii, **în cazul construcțiilor/încăperilor înregistrate în RBI ca proprietate privată a p/f – cetățeni, dar neevaluate** în scop fiscal, legislația nu stabilește un mecanism aplicabil de determinare a valorii impozabile. Pentru detalii privind determinarea acesteia, vedeți tabelul următor.

**Tabelul nr.6**

#### Baza impozabilă a bunurilor imobile supuse impozitării

Situația bunului imobil	Tipul bunului imobil	Subiectul impunerii	Baza impozabilă
1	2	3	4
<b>1. Înregistrat în RBI și evaluat în RBI</b>	Teren	Întreprinzător - p/j sau p/f	Valoarea estimată din RBI
		Cetățean - p/f	Valoarea estimată din RBI
	Construcție/încăpere	Întreprinzător - p/j sau p/f	Valoarea estimată din RBI
		Cetățean - p/f	Valoarea estimată din RBI
<b>2. Înregistrat în RBI, dar neevaluat în RBI</b>	Teren	Întreprinzător - p/j sau p/f	Suprafața și bonitatea
		Cetățean - p/f	Suprafața și bonitatea
	Construcție/încăpere	Întreprinzător - p/j sau p/f	Valoarea contabilă
		Cetățean - p/f	<b>Nu există prevederi</b>
<b>3. Neînregistrat în RBI</b>	Teren	Întreprinzător - p/j sau p/f	Suprafața și bonitatea
		Cetățean - p/f	Suprafața și bonitatea
	Construcție/încăpere	Întreprinzător - p/j sau p/f	Valoarea contabilă
		Cetățean - p/f	Valoarea determinată de APL în baza Anexei nr.3 la HG nr.827/2020

*Sursa: Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997, Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.2000*

Pentru **bunurile proprietate privată a p/f – cetățeni, neînregistrate în RBI**, legiuitorul a oferit AAPL posibilitatea de a stabili baza impozabilă prin aplicarea Anexei nr.3 la HG nr.827/2020. Totuși, această prevedere se limitează la bunurile neevaluate și neînregistrate, iar pentru bunurile deja înregistrate în RBI, determinarea bazei impozabile este posibilă doar în cadrul

<sup>64</sup> Legea nr.1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, art.4, alin.(3<sup>1</sup>) și alin.(4)

<sup>65</sup> Hotărârea Guvernului nr.998 din 20.08.2003 privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei, pct.4 din Anexa nr.1 și pct.1 din Anexa nr.2

<sup>66</sup> Lei/grad/hectar sau lei/100m<sup>2</sup>

<sup>67</sup> Or. Făleşti – 14 terenuri; Or. Ocița – 18 terenuri

<sup>68</sup> Or. Făleşti – 5,66 ha; or. Ocița – 1,36 ha

<sup>69</sup> Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997; Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.2000

*evaluării masive sau al reevaluării generale* efectuate de către IPCBI<sup>70</sup>, procese care nu au fost inițiate până în prezent.

Menționăm că, la nivel național, la situația din 31.12.2024 sunt înregistrate în RBI 7.475,9 mii bunuri imobile, din care doar 1.495,8 mii sunt evaluate în scopul impozitării sau 20,0% din total. Prin urmare, în absența unor reglementări care să permită evaluarea și impozitarea acestor bunuri, baza impozabilă nu poate fi determinată, ceea ce conduce la ratarea unor venituri substanțiale din impozitul pe bunurile imobiliare aferente bunurilor înregistrate, dar neevaluate în RBI, iar ca urmare limitează capacitatea APL de a-și asigura sustenabilitatea financiară.

În scopul remedierii situației descrise anterior, AGCC a intervenit cu o solicitare în adresa CALM<sup>71</sup> de a furniza propuneri de modificare a prevederilor Anexei nr.3 la HG nr.827/2020. La rândul său CALM a înaintat propuneri<sup>72</sup> de excludere a prevederii care împiedică APL să aprecieze valoarea impozabilă a bunurilor imobile înregistrate în RBI, dar neevaluate în scopuri impozabile. În prezent, proiectul de modificare a *HG nr.827/2020* se află la etapa de „*examinare pentru aprobare în Guvern*”. Pentru detalii – accesați link-ul din adnotare<sup>73</sup>.

#### **4.3.5 Bunurile imobile nefinalizate, care au atins un grad de executare de 50% sau mai mult și rămase nefinisate timp de 3 ani, nu sunt identificate și, prin urmare, nu sunt incluse în baza impozabilă, ceea ce diminuează din veniturile proprii ale UAT.**

Potrivit prevederilor *art.278 alin. (1) din Codul fiscal*, obiecte ale impunerii se consideră și bunurile imobiliare aflate la o etapă de finalizare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării poate fi determinat de către experții tehnici în construcții ori de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, **sau de către AAPL**, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor – Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

Până în prezent, nu a fost elaborată și aprobată metoda de stabilire a gradului de finalizare a construcțiilor de către AAPL. Totuși, cu titlu de soluție temporară, autoritățile pot aplica prin analogie prevederile *pct. 138 și 139 din Ordinul ARFC nr.07 din 17.01.2015*, până la aprobarea unei metode standardizate.

În urma analizei informațiilor prezentate de către APL-uri, auditul a identificat următoarele aspecte:

- ❖ APL or. Stăuceni (mun. Chișinău) și or. Cupcini (r-nul Edineț) nu au prezentat registrul de eliberare a autorizațiilor de construcții pentru perioada anilor 2020-2021. Stăuceni – din cauza că registrul nu este disponibil<sup>74</sup>; Cupcini – din cauza pierderii registrului de evidență a autorizațiilor<sup>75</sup>;
- ❖ Nici un APL din eșantionul selectat spre auditare nu a elaborat și aprobat vreun act normativ intern cu privire la modul de stabilire a gradului de finalizare a construcțiilor rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție, utilizând *OARFC nr.07/2015*;

<sup>70</sup> Pct.1 din Anexa nr.3 la HG nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării – „*Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr.1 și nr.2 la prezenta hotărâre*”

<sup>71</sup> Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/164 din 14.02.2025

<sup>72</sup> Prin scrisoarea CALM nr.59 din 21.02.2025

<sup>73</sup> <https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-de-hotarare-pentru-modificarea-hotararii-guvernului-nr-8272020-cu-privire-la-evaluarea-si-reevaluarea-bunurilor-imobile-in-scopul-impozitarii-numar-unic-369agcc2025/14095>

<sup>74</sup> Confirmat de notei informativă f/n din 03.06.2025 prezentată de arhitectul-șef al or. Stăuceni

<sup>75</sup> Confirmat de procesul-verbal nr.115 din 30.05.2025 privind constatarea pierderii Registrului de evidență a autorizațiilor de construire pentru perioada anilor 2020–2021

- ❖ 7<sup>76</sup> APL-uri nu utilizează dreptul de a evalua gradul de finalizare a construcțiilor nefinisate după 3 ani de la începerea lucrărilor, ceea ce face ca acestea să nu dispună de informațiile necesare privind bunurile imobile noi cu un grad de finalizare de minimum 50%, iar ca urmare, aceste bunuri nu sunt supuse impozitării;
- ❖ În cadrul UAT or. Fălești (r-nul Fălești) au fost identificate 3<sup>77</sup> construcții nefinalizate, înregistrate în RBI cu valoarea estimată în scopul impozitării de 306,14 mii lei, însă care nu s-au impozitat prin SIA Cadastrul Fiscal 2.0, impozitul calculat fiind de 0,46 mii lei. Auditul a identificat și situație inversă când 4<sup>78</sup> construcții nefinalizate înregistrate în RBI fără valoare estimată în scopul impozitării au fost impozitate prin SIA Cadastrul Fiscal 2.0;
- ❖ În cadrul UAT sat. Corlăteni (r-nul Rîșcani) au fost identificate în RBI – 6<sup>79</sup> construcții nefinalizate cu suprafața totală de 838,5 m2, care nu au participat la impozitare.

**Figura nr.4**

**Construcțiile nefinalizate din UAT sat. Corlăteni a căror grad de finalizare este mai mare de 50% și care nu au participat la impozitare**



*Sursa: Imagini realizate de echipa de audit în cadrul vizitelor de constatare la fața locului*

În concluzie, bunurile imobile nefinalizate, care au atins un grad de executare de peste 50% și rămase nefinisate timp de 3 ani, nu sunt identificate și, prin urmare, nu sunt incluse în baza impozabilă. Aceasta generează pierderi de venituri la bugetele locale și reflectă un control intern managerial reticent în ceea ce privește aplicarea mecanismelor legale de evaluare și impozitare a tipului dat de bunuri.

**4.3.6. Terenurile aferente blocurilor locative din unele UAT nu au fost supuse impozitării, deoarece AAPL nu au inițiat transmiterea acestora în condominiu, ratând astfel venituri în bugetele locale.**

<sup>76</sup> 1. Or. Otaci (r-nul Ocnîța); 2. Or. Fălești (r-nul Fălești); 3. Or. Cupcini (r-nul Edineț); 4. Sat. Corlăteni (r-nul Rîșcani); 5. Or. Ocnîța (r-nul Ocnîța); 6. Or. Soroca (r-nul Soroca); 7. Or. Rezina (r-nul Rezina).

<sup>77</sup> 1) 4301213.115.01 – 168,20 m2; 2) 4301214.016.01 – 77,30 m2; 3) 4301222.002.01 – 380,0 m2

<sup>78</sup> 1) 4301213.076.01 – 139,80 m2; 2) 4301213.221.01 – 133,80 m2; 3) 4301215.101.01 – 86,0 m2; 4) 4301215.101.02 – 37,9 m2.

<sup>79</sup> 1) 7121204.078.01 – 110 m2, aviz tehnic/gradul de executare 53%/2021; 2) 7121303.154.01 – 148,8 m2, aviz tehnic/gradul de executare 34%/2018; 3) 7121303.195.01 – 252,0 m2, aviz tehnic/gradul de executare 94%/2009; 4) 7121303.190.01 – 164,7 m2, aviz tehnic/gradul de executare 46%/2016; 5) și 6) 7121210.101.02 și 7121210.101.03 – 84,4 m2, aviz/gradul de executare 54%/2021

Potrivit *Codului fiscal*<sup>80</sup>, terenurile aferente blocurilor locative constituie obiecte ale impunerii impozitului pe bunurile imobile/funciar, iar în cazul proprietății comune în diviziune, fiecare coproprietar este subiect al impunerii în limita cotei-părți ce îi revine.

Începând cu 29.07.2023, în temeiul *Legii nr.187/2022 privind condominiul*<sup>81</sup>, blocurile locative și terenurile aferente devin, prin efectul legii, condominiul, iar terenul de sub clădire și cel necesar deservirii acesteia urmează a fi transmis gratuit în proprietatea comună a coproprietarilor. Totodată, dacă terenul depășește cu peste 10% amprenta clădirii și aparține statului sau UAT, acesta nu intră în componența condominiului, iar autoritățile au obligația de a iniția, în termen de 5 ani, procedura de formare a bunului imobil conform *Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile* și abia după formarea terenului acesta încetează a fi proprietatea statului sau APL și devine proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiul.

În urma misiunii de audit, au fost constatate următoarele neconformități privind terenurile aferente blocurilor locative:

- ❖ În UAT or. Otaci (r-nul Ocnița) sunt înregistrate 46 de terenuri proprietate publică, cu o suprafață totală de 7,26 ha, aferente blocurilor locative, pentru care nu a fost instituit regimul de condominiul și care nu au fost supuse impozitării;
- ❖ În UAT or. Ocnița (r-nul Ocnița) sunt înregistrate 77 de terenuri proprietate publică, cu o suprafață totală de 7,26 ha, aferente blocurilor locative, pentru care nu a fost instituit regimul de condominiul și care nu au fost supuse impozitării;
- ❖ În UAT or. Fălești (r-nul Fălești) sunt înregistrate 53 de terenuri aferente blocurilor locative, cu o suprafață totală de 1,58 ha, care nu au fost supuse impozitării și pentru care nu au fost instituit regim de condominiul. În plus, pentru 45 de blocuri de locuit, terenurile aferente (5,81 ha) depășesc cu peste 10% amprenta la sol a clădirilor, ceea ce impune inițierea de către APL a procedurii de formare a bunurilor imobile, conform *Legii nr.354/2004*, care la fel – nu au fost supuse impozitării.

Prin urmare, cele 221 de terenuri aferente blocurilor locative, cu o suprafață totală de 21,91 ha, din cele 3 UAT menționate, nu au fost supuse impozitării în anul 2024, ceea ce a generat pierderi de venituri la bugetele locale. Această situație a fost cauzată de neinițierea de către AAPL a procedurilor legale necesare transmiterii terenurilor în proprietatea comună pe cote-părți a coproprietarilor, conform *art. 88 alin.(1) și (2) și art.95 alin.(1) din Legea nr.187/2022 privind condominiul*.

#### **4.3.7. Unele APL nu au asigurat respectarea prevederilor privind impozitarea bunurilor proprietate publică transmise în locațiune/arendă, din cauza omisiunii includerii clauzelor privind plata impozitului în contracte, a lipsei mijloacelor a contractelor sau a monitorizării insuficiente a patrimoniului gestionat.**

Cadrul normativ<sup>82</sup> stabilește că arendașii, locatarii bunurilor imobile ale autorităților publice și instituțiilor finanțate din bugetele de toate nivelurile, precum și deținătorii de drepturi patrimoniale<sup>83</sup> asupra bunurilor proprietate publică, sunt considerați subiecți ai impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare/funciar. Nerespectarea de către aceștia a obligației legale de înregistrare a drepturilor patrimoniale nu constituie un temei pentru a nu-i recunoaște în calitate de subiecți ai impunerii. Obiect al impunerii îl constituie bunurile imobile închiriate sau arendate

<sup>80</sup> Art.277, alin.(1), lit.c) și alin.(3); art.278, alin.(1) din Codul fiscal nr.1163/1997

<sup>81</sup> Art.88 alin.(1) și (2) și art.95, alin.(1) din Legea nr.187/2022 privind condominiul

<sup>82</sup> Art.277, alin.(1), lit.c) și lit.d); alin.(2) din Codul fiscal nr.1163/1997; Art.278, alin.(1) din Codul fiscal nr.1163/1997

<sup>83</sup> Drepturi de posesie, de gestiune și/sau folosință

către aceste persoane. De asemenea, conform HG nr.483/2008<sup>84</sup>, locatorii sunt obligați să includă în contractele de locațiune/arendă clauze privind achitarea impozitului pe bunurile imobiliare/funciar de către locatari, în baza valorii comunicate de către locator.

În ansamblu, impozitarea bunurilor imobile proprietate publică a UAT date în locațiune/arendă pe parcursul anului 2024 s-au efectuat cu respectarea prevederilor cadrului normativ menționat, însă controlul intern managerial insuficient și monitorizarea pasivă a utilizării patrimoniului public local a dus la admiterea de către unele APL a unor neconformități, și anume:

- ❖ APL or. Stăuceni (mun. Chișinău) nu a inclus în 5<sup>85</sup> contracte de locațiune a încăperilor proprietate publică a UAT, clauza de obligativitate a locatarilor de achitare a impozitului pe bunurile imobiliare;
- ❖ APL s. Suruceni (r-nul Ialoveni) a încheiat *contractul de arendă nr.1 din 27.09.2022* pe un termen de 10 ani cu SRL Salvamediu aferent dării în arendă a terenului cod cadastral 553032.371 cu suprafața de 1,5185 ha. Pentru anul 2024, agentul economic nu a calculat și nu a achitat impozitul funciar aferent terenului, fapt confirmat de *Forma CC-10C din SIA Contul curent al contribuabilului, ECO 113161* și de neprezentarea de către acesta a *Formei BIJ17 Calculul impozitului pe bunurile imobiliare*;
- ❖ 3<sup>86</sup> APL-uri au încheiat 36<sup>87</sup> contracte de locațiune/arendă cu 35<sup>88</sup> persoane fizice aferente a 38<sup>89</sup> terenuri cu suprafața totală de 71,71<sup>90</sup> ha, pentru care nu au fost calculate, emise avize de plată și achitat impozitul pe bunurile imobiliare/funciar în valoare de 8,04<sup>91</sup> mii lei;
- ❖ La UAT or. Fălești (r-nul Fălești), echipa de audit a identificat 13 apartamente proprietate publică a UAT, date în locațiune către persoane fizice, cu valoarea estimată în scopul impozitării în sumă de 432,33 mii lei pentru care nu au fost calculate, emise avize plată și achitat impozitul pe bunurile imobiliare în valoare de 0,65 mii lei;
- ❖ La UAT or. Otaci (r-nul Ocnîța) și or. Ocnîța (r-nu Ocnîța), echipa de audit a identificat 125<sup>92</sup> încăperi locative/nelocative proprietate publică a UAT utilizate de persoane fizice în lipsa unui titlu juridic de posesie/folosință, nefiind încheiate contracte de locațiune cu aceștia. Prin urmare, SCITL din cadrul primăriilor menționate nu au supus impozitării bunuri date, iar ca urmare AAPL în anul 2024 au ratat venituri din impozitul pe bunurile imobiliare în sumă de 2,95 mii lei<sup>93</sup>.

Un caz aparte este în or. Ocnîța, unde, potrivit datelor din RBI, sunt înregistrate 73 de apartamente cu destinație locativă, aflate în proprietatea APL și indicate ca fiind transmise în folosință către persoane fizice în perioada anilor 2002–2005. Acestea sunt situate în 2<sup>94</sup> blocuri locative asupra cărora nu a fost înregistrat dreptul de proprietate. Deși în RBI figurează mențiunea privind transmiterea locuințelor în folosință, auditul a constatat absența oricărui act juridic care să

<sup>84</sup> HG nr.483 din 29.03.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate

<sup>85</sup> 1. SRL Ecolupin din 06.05.2022; 2. ACTS WTF Calea Fericirii din 15.11.2023; 3. p/f B.D. din 09.09.2024; 4. p/f B.O. din 03.04.2023; 4. p/f M.N. din 14.10.2024

<sup>86</sup> 1) Or. Soroca (r-nul Soroca); 2) Or. Rezina (r-nul Rezina); 3. Or. Fălești (r-nul Fălești)

<sup>87</sup> Soroca – 15 contracte; Rezina – 10 contracte; Fălești – 11 contracte

<sup>88</sup> Soroca – 15 persoane fizice; Rezina – 9 persoane fizice; Fălești – 11 persoane fizice

<sup>89</sup> Soroca – 15 terenuri; Rezina – 10 terenuri; Fălești – 13 terenuri

<sup>90</sup> Soroca – 3,68 ha; Rezina – 60,17 ha; Fălești – 7,86 ha

<sup>91</sup> Soroca – 0,46 mii lei; Rezina – 6,61 mii lei; Fălești – 0,97 mii lei

<sup>92</sup> Otaci – 5 încăperi cu valoarea estimată în scopul impozitării de 86,5 mii lei; Ocnîța – 120 încăperi cu valoarea estimată în scopul impozitării de 925,33 mii lei

<sup>93</sup> Otaci – 0,17 mii lei (valoarea estimată 86,5 mii lei x cota impozitului 0,2%); Ocnîța – 2,78 mii lei (valoarea estimată 925,33 mii lei x cota impozitului 0,3%)

<sup>94</sup> Codurile cadastrale: 6201101.078.01 și 6201101.142.01

reglementeze utilizarea acestora – nu există contracte de locațiune, decizii de atribuire sau alte documente justificative. Potrivit explicațiilor AAPL, coroborate cu examinările la fața locului, apartamentele nu sunt locuite, iar în prezent nu există persoane care să exercite un drept de posesie sau folosință. Întrucât imobilele se află într-o stare avansată de degradare (lipsă elemente constructive – ferestre, uși, rețele ingineresti), ele sunt improprie utilizării în scop locativ și, în consecință, nu întrunesc condițiile funcționale pentru a fi transmise legal în folosință sau pentru a constitui obiect al impunerii fiscale. Prin urmare, în lipsa unor contracte sau alte acte juridice de transmitere și în absența utilizării efective, nu pot fi identificați subiecți ai impunerii în sensul art.277 alin.(1) din Codul fiscal nr.1163/1997, care stabilește că obligația fiscală revine persoanelor fizice sau juridice care dețin ori folosesc bunuri imobile.

**Figura nr.5**

**Situația în teren a blocurilor de locuit din or. Ocnița,  
(6201101.078.01 și 6201101.142.01)**



*Sursa: Imagini realizate de echipa de audit în cadrul vizitelor de constatare la fața locului*

**4.3.8. În urma prăbușirii și demolării a două tronsoane ale unui bloc locativ din orașul Otaci în perioada 2019–2020, clădirea continuă să figureze în RBI, generând în mod eronat obligații fiscale pentru apartamentele din cadrul acesteia. Deși AAPL și proprietarii au întreprins demersuri pentru radiere, lipsa dreptului de proprietate înregistrat și neintervenția OCT mențin situația nerezolvată.**

La data de 19.06.2019, în orașul Otaci s-a produs prăbușirea completă a unui tronson al blocului locativ cu 9 etaje, amplasat pe str. Prieteniei nr.153, identificat cu numărul cadastral 6203110.034.02 (36 de apartamente). Celălalt tronson al aceluiași bloc, cu numărul cadastral 6203110.034.01 (36 de apartamente), a fost demontat în anul 2020 în baza unei decizii a autorităților publice.

**Figura nr.6**

**Situația blocurilor locative din or. Otaci  
(Coduri cadastrale 6203110.034.01 și 6203110.034.02)**



*Sursa: Preluat din surse deschise disponibile online, fiind utilizate exclusiv în scop ilustrativ și informativ.*

În prezent, ambele construcții continuă să figureze în RBI. Potrivit explicațiilor prezentate de reprezentanții autorităților locale, au fost întreprinse demersuri repetate către instituțiile abilitate, inclusiv către ASP, în vederea radierii din RBI a construcțiilor blocurilor respective. La fel, în vederea radierii din RBI a apartamentelor, proprietarii au depus cereri individuale adresate OCT Ocnița, solicitând radierea apartamentelor din evidențele cadastrale, însoțite de actele constatatoare corespunzătoare. Prin urmare, în urma inspecțiilor efectuate la fața locului, specialiștii OCT au confirmat starea de distrugere a bunurilor imobile și au eliberat certificate privind demolarea, în care se menționează expres că documentele sunt emise „în scopul radierii înscrierii din registrul bunurilor imobile”.

Cu toate acestea, reprezentanții ASP au comunicat că, în baza *Legii nr. 1543/1998*, radierea construcției poate fi efectuată doar la solicitarea proprietarului înregistrat sau în baza unei hotărâri judecătorești definitive. Dat fiind că pentru ambele clădiri dreptul de proprietate nu a fost înregistrat, iar bunurile figurează cu mențiunea „*Înregistrarea dreptului nu a fost solicitată*”, organul cadastral nu a efectuat radierea. Această poziție a fost exprimată în pofida faptului că, la solicitarea APL or. Otaci, OCT Ocnița a emis *Certificatul privind desființarea construcției nr.03 din 25.06.2019*, referitor la imobilul cu nr. cadastral 6203110.034.02, în care se precizează expres că: „*Prezentul act este eliberat în scopul radierii înscrierii din registrul bunurilor imobile.*”

În cazul apartamentelor din clădirile demolate, dreptul de proprietate este înregistrat, iar proprietarii au depus cereri individuale către OCT, solicitând radierea acestora din Registrul

bunurilor imobile. Cu toate acestea, deși documentele anexate (*cereri, acte de constatare, certificate de desființare*) confirmă distrugerea fizică a bunurilor, procedura de radiere nu a fost finalizată de către autoritatea competentă.

În lipsa radierii, datele despre apartamente continuă să fie preluate automat în *SIA Cadastrul fiscal 2.0* ceea ce determină generarea automată a avizelor de plată a impozitului pe apartamentele din blocurile respective.

Pentru a preveni perceperea nejustificată a acestor obligații, SCITL din cadrul Primăriei or. Otaci anulează anual, în regim manual, avizele generate, în temeiul *Deciziei consiliului orășenesc Ocnița nr.5/04 din 29.08.2019*, care a aprobat anularea impozitului aferent apartamentelor respective, în scopul excluderii acestora din evidența fiscală.

Astfel, auditul a constatat că, deși obiectele impunerii respective au încetat să mai existe din punct de vedere fizic încă în anii 2019–2020, acestea continuă să fie reflectate în evidențele cadastrale și, implicit, în *SIA Cadastrul fiscal 2.0* generând obligații fiscale fictive care necesită intervenție manuală repetată din partea autorităților locale, în lipsa unor măsuri sistemice de radiere din RBI.

#### 4.3.9. Menținerea unui nivel ridicat al restanțelor la impozitul pe bunuri imobile evidențiază deficiențe în identificarea, monitorizarea și colectarea creanțelor de către autoritățile publice locale.

Auditul constată că, în pofida măsurilor întreprinse de autoritățile publice locale pentru colectarea impozitului pe bunuri imobile, restanțele la această categorie de venituri continuă să fie semnificative și persistente.

**Tabelul nr. 7**

#### Informațiile privind restanțele la impozitul pe bunuri imobile

Clasificația economică	Denumirea clasificăției economice de venituri	Suma restanțelor, mii lei		Diferența
		2023	2024	
1	2	3	4	5=4-3
113161	Impozitul funciar al persoanelor juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător	15.198,14	18.310,45	3.112,31
113171	Impozitul funciar al persoanelor fizice - cetățeni	19.628,55	20.735,29	1.106,74
113210	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor juridice (11410)	11.114,20	12.853,16	1.738,95
113220	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice (11411)	3.657,94	3.921,91	263,97
113230	Impozitul pe bunurile imobiliare achitat de către persoanele juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător din valoarea estimată (de piață) a bunurilor imobiliare (11412)	32.225,56	30.797,53	-1.428,03
113240	Impozitul pe bunurile imobiliare achitat de către persoanele fizice – cetățeni din valoarea estimată (de piață) a bunurilor imobiliare (11414)	92.160,16	98.230,51	6.070,35
<b>TOTAL</b>		<b>173.984,56</b>	<b>184.848,85</b>	<b>10.864,30</b>

Sursa: Elaborat de audit în baza datelor din SIA „Contul curent al contribuabilului”

La data de 31.12.2024, soldul total al restanțelor la impozitul pe bunuri imobiliare s-a ridicat la 184.848,85 mii lei, dintre care 66,48% provin de la persoane fizice. Deși autoritățile publice locale transmit periodic notificări și somații pentru achitarea obligațiilor fiscale, nivelul restanțelor nu înregistrează o scădere semnificativă, ba chiar în unele cazuri continuă să crească.

**Tabelul nr. 8**

#### Informațiile privind restanțele la impozitul pe bunuri imobile pentru 11 APL auditate

UAT	Suma restanțelor aferente impozitului pe bunuri imobile conform clasificăției economice, la situația din 31.12.2024, mii lei						Total
	113161	113171	113210	113220	113230	113240	
or. Căușeni	133,45	151,69	463,53	0,00	35,49	483,70	1.267,87
s. Corlăteni	271,70	3,71	19,08	9,81	17,74	60,79	382,84
s. Cupcini	87,01	7,26	43,92	0,00	106,91	118,24	363,33
or. Fălești	168,81	27,24	10,50	0,00	47,14	278,09	531,78
s. Măgdăcești	0,54	3,40	0,01	1,25	1,44	2,46	9,10
or. Ocnia	6,20	3,54	58,05	0,00	14,55	132,86	215,21
or. Otaci	0,05	0,79	0,04	14,41	86,55	199,98	301,81
or. Rezina	0,23	6,02	0,01	0,00	6,12	83,95	96,32
or. Soroca	29,89	0,13	242,00	3,70	186,19	2.133,96	2.595,86
or. Stăuceni	143,84	35,34	0,17	0,04	86,25	918,72	1.184,36
Suruceni	2,08	28,65	0,49	11,76	0,21	137,12	180,30
<b>TOTAL</b>	<b>843,80</b>	<b>267,77</b>	<b>837,78</b>	<b>40,97</b>	<b>588,60</b>	<b>4.549,85</b>	<b>7.128,78</b>

Sursa: Elaborat de audit în baza datelor din SIA „Contul curent al contribuabilului”

Potrivit datelor analizate pentru cele 11 APL auditate, restanțele la impozitul pe bunuri imobiliare însumează 7.128,78 mii lei, cele mai mari solduri fiind înregistrate în UAT or. Soroca (2.595,86 mii lei), UAT or. Căușeni (1.267,87 mii lei) și UAT or. Stăuceni (1.184,36 mii lei). De remarcat că restanțele persoanelor fizice reprezintă 4.858,60 mii lei, adică 68,15% din total, ceea ce evidențiază că cea mai mare parte a creanțelor la impozitul pe bunuri imobiliare provine de la contribuabili persoane fizice, pentru care autoritățile locale întâmpină dificultăți considerabile în recuperarea sumelor datorate

Principalele cauze care mențin acest nivel ridicat de creanțe includ: dificultatea de identificare a proprietarilor reali, absența acestora de la adresele de domiciliu declarate și carențe în activitatea de monitorizare și executare a creanțelor de către autoritățile locale. Aceste deficiențe afectează direct capacitatea APL de a asigura colectarea integrală și la timp a impozitului pe bunuri imobile, diminuând veniturile locale și limitând finanțarea corespunzătoare a serviciilor publice.

De menționat că APL nu dispun de instrumente și mecanisme eficiente pentru a determina contribuabilii să achite integral și la termen impozitul pe bunuri imobile. Lipsa acestor pârghii practice de constrângere și stimulare conduce la acumularea de restanțe semnificative, afectând negativ fluxul de venituri la bugetele locale și limitând capacitatea acestora de a finanța servicii publice esențiale.

## V. CONCLUZIA GENERALĂ

Curtea de Conturi, auditând conformitatea asupra înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile, în anul 2024, a concluzionat că unele activități, procese și proceduri cuprinse în aria de audit, nu respectă pe deplin cerințele cadrului normativ în vigoare și nu au asigurat înregistrarea, evaluarea și impozitarea completă a bunurilor imobile, ceea ce a afectat atât baza impozabilă, cât și veniturile autorităților publice locale.

Pentru susținerea celor menționate, auditul public extern menționează următoarele:

(i) înregistrarea primară este asigurată prin programe guvernamentale și cereri individuale, însă lipsa responsabilității proprietarilor de a actualiza datele, împreună cu probleme precum documentația incompletă, suprapunerile cadastrale și construcțiile neautorizate, afectează acuratețea informațiilor și generează erori în calculul impozitelor, afectând veniturile locale. (ii) evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile nu sunt aplicate corespunzător din cauza lipsei modelelor complete și a infrastructurii necesare, menținând un vid legislativ ce perpetuează utilizarea reevaluării speciale nereglementate. Aceasta duce la subevaluarea bazei impozabile, reducerea veniturilor locale și creșterea dependenței de transferuri. De asemenea, neutilizarea mecanismului pentru evaluarea construcțiilor neînregistrate limitează potențialul fiscal. (iii) unele

APL nu respectă cadrul legal prin aplicarea incorectă a cotelor, neactualizarea datelor și omisiuni în evaluare, generând discrepanțe și impuneri eronate. Neimpozitarea unor bunuri, evidența incompletă și absența procedurilor de radiere a bunurilor demolate afectează negativ baza impozabilă, iar nivelul ridicat al restanțelor diminuează veniturile locale.

## **VI. RECOMANDĂRI**

### **Agenției Geodezie, Cartografiere și Cadastru**

1. Să elaboreze și să aprobe modelele de evaluare/zonare pe fiecare tip/subtip de bunuri imobile prevăzute de HG nr.827/2020 (paragraful 4.2.3.);
2. Să elaboreze și să aprobe procedura de colectare și introducere în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile de către organele cadastrale (paragraful 4.2.6);
3. Să asigure promovarea și aprobarea, în cel mai scurt termen, a modificărilor propuse la HG nr.827/2020, în vederea instituirii unui mecanism legal care să permită determinarea valorii impozabile pentru construcțiile/încăperile înregistrate în Registrul bunurilor imobile ca proprietate privată a persoanelor fizice, dar care nu sunt evaluate în scop fiscal (paragraful 4.3.4.).

### **Autorităților administrației publice locale ale UAT or. Făleşti și or. Otaci**

1. Să asigure identificarea completă a tuturor terenurilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar neevaluate în scopul impozitării, și introducerea acestora în evidența fiscală automatizată prin SIA SCITL (paragraful 4.3.3.).

### **Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale**

1. Să elaboreze și să aprobe metoda de stabilire a gradului de finisare a construcției în scopul impozitării de către administrația publică locală (paragraful 4.3.5.).

### **Cancelariei de Stat**

1. Să transmită APL-urilor o circulară informativă privind prevederile Legii nr. 187/2000 cu privire la condominiu, care să includă explicații clare referitoare la procedura de transmitere a bunurilor în regim de condominiu. (paragraful 4.3.6.).

### **Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile**

1. Să soluționeze situația aferentă blocului locativ prăbușit din UAT or. Otaci (cod cadastral 6203110.034.01 și 6203110.034.02) (paragraful 4.3.8.).

## **Semnăturile echipei misiunii**

*Notă: Prezentul Raport de audit a fost întocmit în baza probelor acumulate de către echipa de audit, în următoarea componență: auditori publici principali – Igor CĂLUGĂREANU, Ecaterina CHIRTOCĂ, Dorin CIUBOTARU, Victor GAMULINSCHI, Igor GUSTOI, Igor LUNGU, Aliona MANOLE, Maria TABACARI; auditoare publică superioară – Mariana SCUTARU.*

**Sergiu MÎȚĂ,** \_\_\_\_\_

*șef al echipei de audit, auditor public principal în*

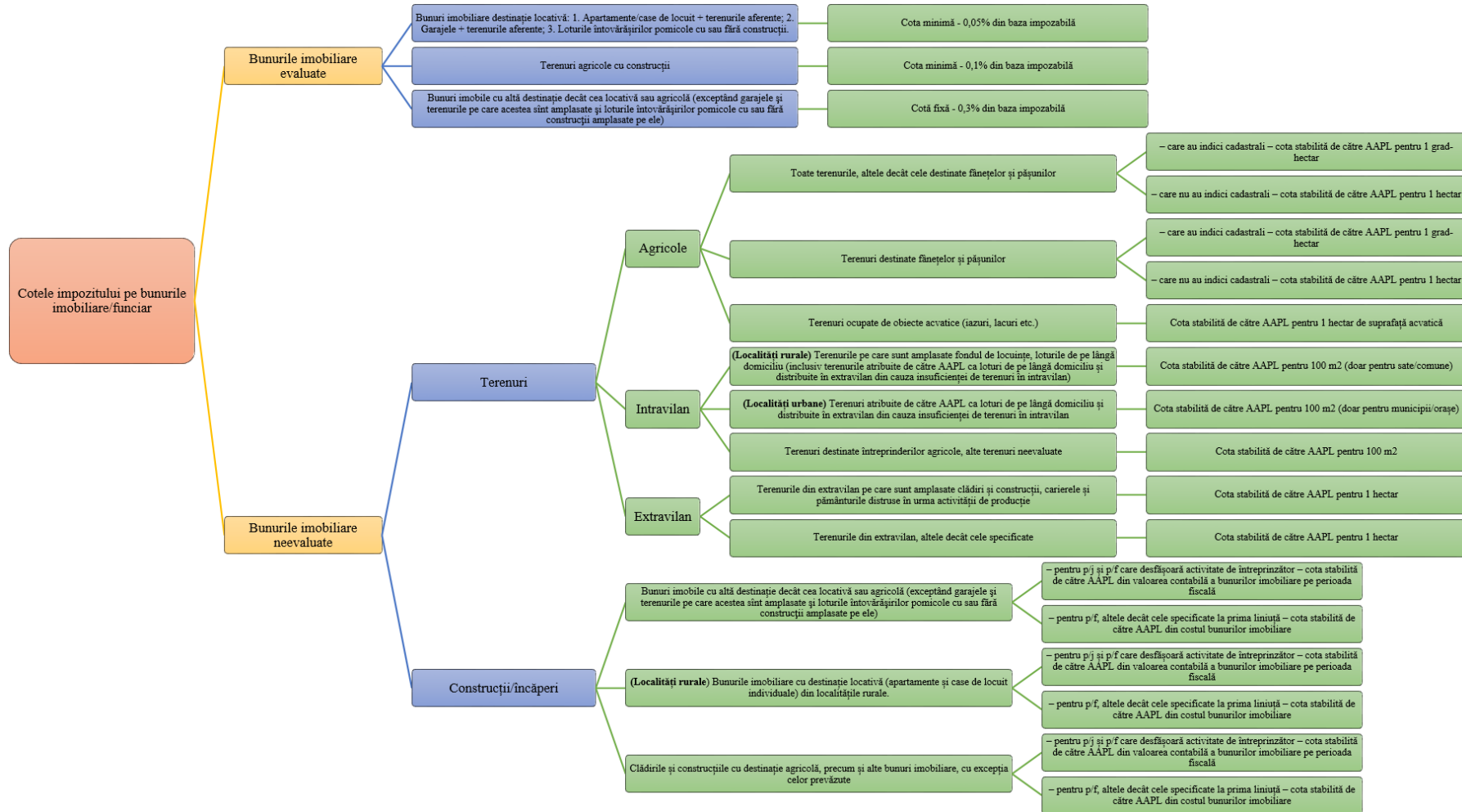
*Direcția generală de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ*

**Parteneră a misiunii:**

**Ana DIACONU,** \_\_\_\_\_

*Șefă adjunctă a Direcției generale de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ*

**Cotele impozitului pe bunurile imobiliare/funciar**



Sursa: Art.280 din Codul fiscal nr.1163 din 24.04.1997; Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.20

Cotele minime/maxime aplicate de UAT de nivelul I în Republica Moldova pentru anul 2024

Actul normativ care stabilește cotele impozitului	Tipul de impozit (pe bunuri imobiliare/funciar)	Cotele impozitului pe bunurile imobiliare/funciar prevăzute de legislație	Tipul bunurilor (evaluate/neevaluate)	Tipul bunurilor (terenuri/construcții)	Bunurile imobiliare specifice la care se referă cota impozitului	Cota impozitului	
						Minim	Maxim
1	2	3	4	5	6	7	8
CF art.280, alin.(1), lit.a	Impozit pe bunurile imobiliare	Cota <b>minimă</b> - <b>0,05%</b> din baza impozabilă	Bunuri evaluate	Terenuri + Construcții	Bunuri imobiliare destinație locativă: 1. Apartamente/case de locuit + terenurile aferente; 2. Garajele + terenurile aferente; 3. Loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții.	0,05 (34 APL-uri)	1 (sat. Roșcani, r-nul Anenii Noi)
						0,05 (32 APL-uri)	1,2 (sat. Fundurii Vechi, r-nul Glodeni)
						0,05 (18 APL-uri)	1,2 (sat. Fundurii Vechi, r-nul Glodeni)
CF art.280, alin.(1), lit.a1	Impozit pe bunurile imobiliare	Cota <b>minimă</b> - <b>0,1%</b> din baza impozabilă	Bunuri evaluate	Terenuri	Terenuri agricole cu construcții	0,1 (396 APL-uri)	10 (sat. Hirbovăț, r-nul Anenii Noi)
CF art.280, alin.(1), lit.b	Impozit pe bunurile imobiliare	Cotă <b>fixă</b> - <b>0,3%</b> din baza impozabilă	Bunuri evaluate	Terenuri + Construcții	Bunuri imobile cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă (exceptând garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele)	0,3 (Cotă fixă)	0,3 (Cotă fixă)
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.1, lit.a)	Impozit funciar	– care <b>au</b> indici cadastrali – cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 grad-hectar</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Agricole)</b> Toate terenurile, altele decât cele destinate fânețelor și pășunilor	0 lei/grad/hectar (or. Mărculești, r-nul Florești)	250 lei/grad/hectar (3 APL-uri)
		– care <b>nu au</b> indici cadastrali – cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 hectar</b>				0 lei/hectar (13 APL-uri)	4400 lei/hectar (sat. Șofrâncani, r-nul Edineț)
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.1, lit.b)	Impozit funciar	– care <b>au</b> indici cadastrali – cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 grad-hectar</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Agricole)</b> Terenuri destinate fânețelor și pășunilor	0 lei/grad/hectar (10 APL-uri)	4400 lei/grad/hectar (sat. Șofrâncani, r-nul Edineț)
		– care <b>nu au</b> indici cadastrali – cota stabilită				0 lei/hectar (8 APL-uri)	3050 lei/hectar (sat. Sagaidac, r-nul Cimișlia)

		de către AAPL <b>pentru 1 hectar</b>					
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.1, lit.c)	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 hectar de suprafață acvatică</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Agricole)</b> Terenuri ocupate de obiecte acvatic (iazuri, lacuri etc.)	0 lei/hectar ( <i>sat. Stolniceni, r-nul Edineț</i> )	1150 lei/hectar ( <i>sat. Cetireni, r-nul Ungheni</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.2, lit.a)	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 100 m2 (doar pentru sate/comune)</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Localități rurale)(Intravilan)</b> Terenurile pe care sunt amplasate fondul de locuințe, loturile de pe lângă domiciliu (inclusiv terenurile atribuite de către AAPL ca loturi de pe lângă domiciliu și distribuite în extravilan din cauza insuficienței de terenuri în intravilan)	0 lei/100m2 ( <i>12 APL-uri</i> )	1000 lei/100m2 ( <i>sat. Cuporani, r-nul Leova</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.2, lit.b)	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 100 m2 (doar pentru municipii/orașe)</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Localități urbane)(Intravilan)</b> Terenuri atribuite de către AAPL ca loturi de pe lângă domiciliu și distribuite în extravilan din cauza insuficienței de terenuri în intravilan	0 lei/100m2 ( <i>11 APL-uri</i> )	400 lei/100m2 ( <i>or. Leova, r-nul Leova</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.2, lit.c)	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 100 m2</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Intravilan)</b> Terenuri destinate întreprinderilor agricole, alte terenuri neevaluate	0 lei/100m2 (6 APL-uri)	1714 lei/100m2 ( <i>sat. Plop, r-nul Dondușeni</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.3	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 hectar</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Extravilan)</b> Terenurile din extravilan, altele decât cele specificate la pct.4 ( <i>căsuța dedesubt</i> )	0 lei/hectar ( <i>4 APL-uri</i> )	500 lei/hectar ( <i>2 APL-uri</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.1 pct.4	Impozit funciar	Cota stabilită de către AAPL <b>pentru 1 hectar</b>	Bunuri neevaluate	Terenuri	<b>(Extravilan)</b> Terenurile din extravilan pe care sunt amplasate clădiri și construcții, carierele și pământurile distruse în urma activității de producție	0 lei/hectar ( <i>6 APL-uri</i> )	800 lei/hectar ( <i>sat. Cotiujeni, r-nul Briceni</i> )
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.2, pct.1	Impozit pe bunurile imobiliare	– pentru <b>p/j și p/f care desfășoară activitate de întreprinzător</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din valoarea contabilă a bunurilor</b> imobiliare pe perioada fiscală	Bunuri neevaluate	Construcții	Clădirile și construcțiile cu destinație agricolă, precum și alte bunuri imobiliare, cu excepția celor prevăzute la punctele 2 și 3 ( <i>următoarele 2 căsuțe dedesubt</i> )	0% ( <i>3 APL-uri</i> )	30% ( <i>sat. Tătărești, r-nul Strășeni</i> )
		– pentru <b>p/f, altele decât cele specificate la prima liniuță</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din costul bunurilor imobiliare</b>				0% ( <i>3 APL-uri</i> )	30% ( <i>sat. Tătărești, r-nul Strășeni</i> )

LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.2, pct.2	Impozit pe bunurile imobiliare	– pentru <b>p/j și p/f care desfășoară activitate de întreprinzător</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din valoarea contabilă a bunurilor</b> imobiliare pe perioada fiscală	Bunuri neevaluate	Construcții	Bunuri imobile cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă (exceptând garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele)	0,05% (sat. Hîrtop, r-nul Telenești)	10% (mun. Chișinău și or. Orhei)
		– pentru <b>p/f, altele decât cele specificate la prima liniuță</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din costul bunurilor imobiliare</b>				0,05% (sat. Hîrtop, r-nul Telenești)	10% (mun. Chișinău și or. Orhei)
LP 1056, art.4, alin.(4) și Anexa nr.2, pct.3	Impozit pe bunurile imobiliare	– pentru <b>p/j și p/f care desfășoară activitate de întreprinzător</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din valoarea contabilă a bunurilor</b> imobiliare pe perioada fiscală	Bunuri neevaluate	Construcții	<b>(Localități rurale)</b> Bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale) din localitățile rurale.	0% (2 APL-uri)	10% (sat. Bușila, r-nul Ungheni)
		– pentru <b>p/f, altele decât cele specificate la prima liniuță</b> – cota stabilită de către AAPL <b>din costul bunurilor imobiliare</b>				0% (2 APL-uri)	10% (sat. Bușila, r-nul Ungheni)

**Sursa:** Cotele impozitului pe bunurile imobiliare/funciar aplicat în anul 2024 și dezagregate pe fiecare UAT, extrase din SIA Cadastrul fiscal 2.0 și SIA SCITL 2.0, conform scrisorilor SFS nr.26-07/2-09/107961 din 24.06.2025 și nr.26-07/2-09/108672 din 25.06.2025

### *Sfera și abordarea auditului*

#### **Mandatul legal și scopul auditului**

Misiunea de audit a fost desfășurată în temeiul prevederilor art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit. a) și art.31 alin.(1) lit. b) din Legea nr.260 din 07.12.2017<sup>95</sup> și conform Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025<sup>96</sup>, în scopul evaluării conformității înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile în anul 2024 în raport cu cadrul legal și reglementările aplicabile

În vederea realizării scopului propus și reieșind din riscurile identificate, au fost stabilite următoarele obiective specifice de audit:

- (I) Procesul de înregistrare a bunurilor imobile proprietate privată asigură acuratețea datelor din Registrul bunurilor Imobile și baza corectă pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobile?
- (II) Procesul de evaluare a bunurilor imobile aplicat în RM contribuie la asigurarea unei baze impozabile corecte și complete, care să susțină creșterea veniturilor proprii ale bugetelor locale?
- (III) Autoritățile publice locale respectă cadrul legal privind aplicarea cotelor, și impozitarea bunurilor imobile pentru a asigura corectitudinea bazei impozabile și a veniturilor bugetare?

#### **Abordarea auditului**

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat la Serviciul Fiscal de Stat, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Agenția Geodezie, Cartografiere și Cadastru și 11<sup>97</sup> UAT de nivelul I, fiind realizată în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000), și cu cadrul de reglementare intern.

**Abordarea auditului public extern** s-a bazat pe riscuri, fapt ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul SFS, IPCBI, AGCC și 11 UAT de nivelul I, care sunt predispușe unor neconformități semnificative. Angajamentul auditului a fost cel de raportare directă. Prin urmare, procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit extrase din prevederile cadrului normativ aplicabil, iar asigurarea limitată oferită ne permite să formulăm concluzia generală în baza constatărilor susținute de probele de audit.

Probele de audit au fost colectate la fața locului, prin examinarea dosarelor și documentelor primare, analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și contrapunerea datelor, observarea directă, precum și prin interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

<sup>95</sup> Legea nr.260 din 07.12.2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova.

<sup>96</sup> Programul activității de audit pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024 (cu modificările ulterioare).

<sup>97</sup> 1) or. Căușeni, r-nul Căușeni; 2) sat. Corlăteni, r-nul Rîșcani; 3) or. Cupcini, r-nul Edineț; 4) or. Fălești, r-nul Fălești; 5) com. Măgdăcești, r-nul Criuleni; 6) or. Ocnîța, r-nul Ocnîța; 7) or. Otaci, r-nul Ocnîța; 8) or. Rezina, r-nul Rezina; 9) or. Soroca, r-nul Soroca; 10) or. Stăuceni, mun. Chișinău; 11) sat. Suruceni, r-nul Ialoveni.

Paragraful din raport/ referință la riscul testat	Criteriile de audit	Tehnicile de audit aplicate	Dimensiunea eșantionului
1	2	3	4
<b>1. Procesul de înregistrare a bunurilor imobile proprietate privată asigură acuratețea datelor din Registrul bunurilor Imobile și baza corectă pentru stabilirea impozitului pe bunurile imobile?</b>			
<p><b>Paragraful nr. 4.1.</b>  <b>Riscul 1.1.</b>  <i>Neînregistrarea completă a bunurilor imobile afectează corectitudinea datelor din RBI și baza de impozitare.</i></p>	<p><b>Codul civil al Republicii Moldova:</b>  <b>Art.446.</b> În registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.  <b>Art.452.</b> Proprietarul bunului imobil înregistrat în registrul bunurilor imobile poate cere oricând modificarea mențiunilor din registrul bunurilor imobile privitoare la descrierea, destinația sau suprafața bunului, în condițiile legii.</p> <p><b>Codul urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28.12.2023</b>  <b>Art.387 (4)</b> În cazul lucrărilor de construcții executate după anul 1996, în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire și/sau a documentației de proiect, iar depășirea termenului de prescripție nu mai permite aplicarea sancțiunilor, casele de vacanță construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, precum și casele individuale, pentru una sau două familii, și anexele gospodărești ale acestora sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după cum urmează:  a) pentru casele de vacanță cu cel mult două etaje, construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, și pentru casele individuale cu cel mult un etaj, situate în localitățile urbane și rurale – în baza declarației, autentificate notarial, a proprietarului construcției de răspundere personală privind corespunderea construcției cu cerințele fundamentale prevăzute de actele normative și privind asumarea răspunderii pentru asigurarea integrității acesteia pe durata termenului de exploatare, precum și în baza acordului, autentificat notarial, al vecinilor în cazul nerespectării retragerilor normative de la limitele terenului;  b) pentru casele individuale cu cel mult două etaje, situate în localitățile urbane și rurale – în baza declarației de răspundere personală a proprietarului construcției privind corespunderea construcției cu cerințele fundamentale prevăzute de actele normative și privind asumarea răspunderii pentru asigurarea integrității acesteia pe durata termenului de exploatare. Declarația în cauză este însoțită de certificatul privind edificarea construcției, emis de către autoritatea administrației publice locale, cu privire la încadrarea bunului imobil în prevederile planului urbanistic general și ale regulamentului local de urbanism al localității (respectarea regimului pe verticală, modul de folosință a obiectivului, a CUT-ului și a POT-ului), precum și de acordul, autentificat notarial, al vecinilor, în cazul nerespectării retragerilor normative de la limitele terenului;  c) concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, subcapitolul III al Registrului bunurilor imobile se completează cu notarea: „Bunul imobil este construit în lipsa sau cu</p>	<p>Analiza datelor privind înregistrarea bunurilor în RBI prezentate de către IPCBI.  Studierea Rapoartelor de progres privind implementarea PÎEF.</p>	<p>Pentru testarea riscului s-au analizat informațiile privind înregistrarea primară bunurilor imobile în 39 de OCT. Toate bunurile înregistrate în baza certificatelor de edificare a construcțiilor.</p>

	<p>abateri de la documentația de urbanism și/sau normativele tehnice în construcții. Proprietarul poartă răspundere civilă, contravențională sau penală, după caz, pentru eventuale prejudicii cauzate persoanelor terțe pe durata ciclului de viață a construcției respective”. Notarea în cauză nu poate fi radiată pe durata de existență a bunului imobil.</p> <p>(4) Construcțiile executate după anul 1996 în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire și/sau a documentației de proiect, care la data de 30 ianuarie 2024 erau funcționale, și anume casele de vacanță cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, casele individuale cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, situate în intravilanul localităților, precum și anexele gospodărești care pot constitui obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile, situate pe terenurile întovărășirilor pomicole în limitele terenului pe care sunt amplasate casele de vacanță înregistrate sau în limitele terenului pe care sunt amplasate casele individuale înregistrate, situate în intravilanul localităților, se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în următoarele condiții:</p> <p>a) în baza declarației, autentificate notarial, a proprietarului construcției de asumare a răspunderii personale privind corespunderea construcției respective cu cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute de actele normative și de asumare a răspunderii pentru asigurarea integrității construcției în cauză pe întreaga durată a termenului de exploatare, precum și în baza acordurilor, autentificate notarial, ale proprietarilor terenurilor învecinate în cazul nerespectării retragerii normative față de limitele terenului. Declarația prevăzută de prezenta literă este însoțită de certificatul privind edificarea construcției, emis de către autoritatea administrației publice locale în care sunt incluse informațiile privind condițiile stipulate la alin.(5);</p> <p>b) concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, subcapitolul III al Registrului bunurilor imobile se completează cu notarea: „Bunul imobil este construit în lipsa documentației de urbanism ori cu abateri de la documentația de urbanism și/sau normativele tehnice în construcții”. Notarea în cauză nu poate fi radiată pe durata de existență a bunului imobil;</p> <p>c) proprietarul poartă răspundere civilă, contravențională sau penală, după caz, pentru eventuale prejudicii cauzate persoanelor terțe pe durata ciclului de viață a construcției respective;</p> <p>d) modelul declarației și al certificatului privind edificarea construcției, indicate la lit. a), se aprobă de către autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul geodeziei, cartografierii și cadastrului.</p> <p><b>Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998:</b></p> <p><b>Art.2.</b> Bancă centrală de date a cadastrului bunurilor imobile – bază de date care conține informații și date stocate privind bunurile imobile și drepturile patrimoniale înregistrate în registrul bunurilor imobile, valoarea bunurilor în scopul impozitării, informația din planul cadastral digital și informația din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.</p> <p><b>Art.25.</b> Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.</p>		
--	---	--	--

	<p><b>Art.55. Înregistrarea primară</b></p> <p>(1) Înregistrarea primară se efectuează masiv și/sau selectiv de către organul cadastral teritorial.</p> <p>(2) Înregistrarea primară masivă se efectuează conform unui program aprobat de Guvern și în modul stabilit de el.</p> <p>(3) În procesul înregistrării primare masive, se întocmesc: planul geometric, dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil și registrul bunurilor imobile.</p> <p>(3<sup>1</sup>) Primarul unității administrativ-teritoriale în care are loc înregistrarea primară masivă are responsabilitatea să înștiințeze deținătorii de bunuri imobile, prin afișare la sediul primăriei și în alte locuri accesibile publicului larg, precum și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora:</p> <p>a) de a permite accesul inginerilor cadastrali să execute lucrări cadastrale;</p> <p>b) de a prezenta actele juridice referitoare la bunurile imobile;</p> <p>c) de a participa la identificarea hotarelor bunurilor imobile;</p> <p>d) de a verifica informațiile referitoare la bunurile imobile pe care le dețin, la etapa de publicare pentru consultare a documentației cadastrale.</p> <p>(3<sup>2</sup>) În procesul înregistrării primare masive se înregistrează terenul și clădirile principale amplasate pe teren. Suprafața clădirilor înscrisă în procesul înregistrării primare masive poate fi ulterior precizată prin efectuarea lucrărilor cadastrale, cu condiția că proprietarul declară sub proprie răspundere precum că clădirea nu a fost reconstruită după înregistrarea primară masivă.</p> <p>(3<sup>3</sup>) În cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă, în registrul bunurilor imobile se înscriu suprafețele indicate în documentația cadastrală. Dacă documentele care confirmă drepturile asupra clădirilor conțin date despre suprafața clădirii, iar aceste date sunt obținute prin măsurări mai precise decât cele realizate în cadrul înregistrării primare masive, în registrul bunurilor imobile se înscrie suprafața din documentul ce confirmă dreptul asupra clădirii.</p> <p><b>Art.56. Înregistrarea selectivă</b></p> <p>(1) Înregistrarea selectivă se efectuează la cererea titularilor de drepturi contra plată.</p> <p>(3) La înregistrarea dreptului asupra terenului cu hotare generale, nu se cere coordonarea hotarelor.</p> <p><b>Ordinul directorului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor lor:</b></p> <p><b>Pct.5 din Instrucțiune.</b> Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile poate fi primară - cea ce presupune efectuarea primului înscris în Registrul bunurilor imobile privitor la bunul imobil, la drepturile patrimoniale asupra lui și la titularul de drepturi, și, curentă - care este efectuarea de modificări în Registrul bunurilor imobile.</p> <p>Înregistrarea primară masivă – se efectuează din contul statului și fără cererea titularului de drepturi, și selectivă – care se efectuează la cererea titularului de drepturi.</p>		
--	--	--	--

<b>2. Procesul de evaluare a bunurilor imobile aplicat în RM contribuie la asigurarea unei baze impozabile corecte și complete, care să susțină creșterea veniturilor proprii ale bugetelor locale?</b>			
<b>Paragraful nr. 4.2.1. și 4.2.6</b> <b>Riscul</b> <i>Efectuarea neconformă evaluării</i>	<b>nr. 2.1.</b>	<p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Anexa nr.1, pct.1.</b> Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – Regulament) stabilește modul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, prin aplicarea procedurilor de evaluare masivă și a celor trei metode de estimare a valorii de piață: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.5.</b> Lucrările de evaluare sunt executate de organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.6.</b> Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile imobile raportate la tipul concret.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.28.</b> Organele cadastrale vor colecta și vor introduce în sistemul automatizat de evaluare caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile, conform procedurii stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.</p> <p><b>(Abrogată) Hotărârea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004 despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Pct.9 din Regulament.</b> Reevaluarea specială se efectuează anual, în perioada între două reevaluări, în baza unui plan aprobat de Agenție, pentru bunurile imobile care:</p> <p>a) au fost formate după finalizarea evaluării sau reevaluării;</p> <p>b) au suferit schimbări considerabile de ordin juridic sau tehnico-economic, în urma cărora valoarea bunului imobil a crescut sau a scăzut;</p> <p>c) au fost incluse în categoria bunurilor imobile impozabile după finalizarea evaluării sau reevaluării.</p>	<p>Analiza procedurii de evaluare a bunurilor imobile care se efectuează de către AGCC și IPCBI și verificarea acestora să corespundă cu prevederile HG nr.827/2020.</p> <p>Se vor analiza toate actele normative/interne ale AGCC și IPCBI aferente evaluării bunurilor imobile.</p>
<b>Paragraful nr. 4.2.2.</b> <b>Riscul</b> <i>Neefectuarea reevaluării generale/curente a bunurilor imobile</i>	<b>nr. 2.2.</b>	<p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Anexa nr.2, pct.1.</b> Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – Regulament) stabilește modul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării prin identificarea etapelor procesului de reevaluare și a consecutivității efectuării reevaluării diferitor tipuri de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.4 și pct.5.</b> Se disting două tipuri de reevaluare:</p> <p>1) reevaluarea generală - proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile ținând cont de caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și de nivelul prețurilor la data acestei reevaluări;</p> <p>2) reevaluarea curentă (indexarea valorilor) - proces de recalculare a valorilor bunurilor imobile, prin indexarea acestora la nivelul prețurilor de piață la data acestei reevaluări.</p>	<p>Analiza procedurii de reevaluare generală/curentă a bunurilor imobile care se efectuează de către AGCC și IPCBI și verificarea acestora să corespundă cu prevederile HG nr.827/2020.</p> <p>Se vor analiza toate actele normative/interne ale AGCC și IPCBI aferente reevaluării generale/curente a bunurilor imobile.</p>

	<p><b>Anexa nr.2, pct.7.</b> Lucrările de reevaluare generală și reevaluare curentă se desfășoară în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.8.</b> Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care se desfășoară lucrările de reevaluare.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.25.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile în scopul impozitării se execută în mod automatizat în baza modelelor actualizate de evaluare pentru tipul respectiv de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.35.</b> Reevaluarea curentă a bunurilor imobile respectă principiile ce au stat la baza evaluării sau reevaluării generale. Guvernul stabilește anul efectuării reevaluării curente în perioada dintre evaluarea și reevaluarea generală sau dintre două reevaluări la inițiativa Ministerului Finanțelor în baza informației prezentate de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.36.</b> Procesul de reevaluare curentă presupune indexarea valorilor estimate ale bunurilor imobile la situația de la data de 1 iunie a anului în care se execută reevaluarea curentă a valorilor estimate ale tipului concret de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.43.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.</p>		
<p><b>Paragraful nr. 4.2.3.</b> <b>Riscul</b> 2.3. <i>Neelaborarea modelelor de evaluare/zonelor valorice pe tipuri/subtipuri de bunuri imobile</i></p>	<p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Anexa nr.1, pct.13.</b> Se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile:</p> <p>1) bunuri imobile cu destinație locativă, care includ construcțiile și încăperile izolate destinate predominant locuirii permanente și activităților complementare ei, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, cu următoarele subtipuri:</p> <p>a) apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje;</p> <p>b) apartamente în case de locuit individuale;</p> <p>c) case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale;</p> <p>d) terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții;</p> <p>2) bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, utilizate predominant pentru:</p> <p>a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere (comerț, prestare a serviciilor), și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri;</p> <p>b) producerea sau confecționarea unor bunuri materiale, inclusiv în scopuri complementare celor enumerate mai sus, și terenurile pe care sunt amplasate aceste construcții, precum și bunurile imobile ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;</p> <p>3) bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform</p>	<p>Analiza modelelor de evaluare/zonelor valorice a bunurilor imobile care se elaborează și aprobă de către AGCC.</p>	<p>Se vor analiza toate modele de evaluare aprobate de către AGCC.</p>

	<p>prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997), plantațiile perene, loturile întovărășirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);</p> <p>4) bunuri imobile cu destinație specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;</p> <p>5) alte bunuri imobile ce constituie obiecte ale evaluării și care nu au intrat în categoriile menționate mai sus, inclusiv obiectele social-culturale și de învățământ.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.21.</b> Modele de evaluare separate sunt elaborate pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.27.</b> Modelele de evaluare sunt aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și pot fi actualizate doar în cadrul unei reevaluări a tuturor bunurilor imobile de un anumit tip.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.49.</b> Modul de întocmire, conținutul și forma hărților valorice sunt stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.25.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile în scopul impozitării se execută în mod automatizat în baza modelelor actualizate de evaluare pentru tipul respectiv de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.43.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.</p>		
<p><b>Paragraful nr. 4.2.4.</b> <b>Riscul 2.4.</b> <i>Neimplementarea modelelor de evaluare/zonelor valori pe tipuri/subtipuri de bunuri imobile noi aprobate</i></p>	<p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Anexa nr.1, pct.13.</b> Se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile:</p> <p>1) bunuri imobile cu destinație locativă, care includ construcțiile și încăperile izolate destinate predominant locuirii permanente și activităților complementare ei, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, cu următoarele subtipuri:</p> <p>a) apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje;</p> <p>b) apartamente în case de locuit individuale;</p> <p>c) case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale;</p> <p>d) terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții;</p> <p>2) bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, utilizate predominant pentru:</p> <p>a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere (comerț, prestare a serviciilor), și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri;</p> <p>b) producerea sau confecționarea unor bunuri materiale, inclusiv în scopuri complementare celor enumerate mai sus, și terenurile pe care sunt amplasate aceste construcții, precum și bunurile imobile ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;</p> <p>3) bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform</p>	<p>Analiza procedurii de implementare a modelelor de evaluare/zonelor valorice</p>	<p>Se va verifica dacă toate modelele de evaluare/zonelor valorice noi sunt puse în uz.</p>

	<p>prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997), plantațiile perene, loturile întovărășirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);</p> <p>4) bunuri imobile cu destinație specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor;</p> <p>5) alte bunuri imobile ce constituie obiecte ale evaluării și care nu au intrat în categoriile menționate mai sus, inclusiv obiectele social-culturale și de învățământ.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.21.</b> Modele de evaluare separate sunt elaborate pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.27.</b> Modelele de evaluare sunt aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și pot fi actualizate doar în cadrul unei reevaluări a tuturor bunurilor imobile de un anumit tip.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.49.</b> Modul de întocmire, conținutul și forma hărților valorice sunt stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.25.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile în scopul impozitării se execută în mod automatizat în baza modelelor actualizate de evaluare pentru tipul respectiv de bunuri imobile.</p> <p><b>Anexa nr.2, pct.43.</b> Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.</p>		
<p><b>Paragraful nr. 4.2.5.</b></p> <p><b>Riscul 2.5.</b></p> <p><i>Neefectuarea de către APL a evaluării în scopul impozitării a construcțiilor/încăperilor neînregistrate în RBI</i></p>	<p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b></p> <p><b>Anexa nr.3, pct.1.</b> Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – Regulament) este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare, ce stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile ale persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, în scopul impozitării de către comisiile de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) liniuța a doua din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal. Prezentul Regulament se recomandă a fi aplicat pentru bunurile imobile din localitățile unde nu a fost efectuată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale, conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.</p>	<p>Se va verifica actul normativ de creare a comisiei de inventariere, decizia de aprobare a prețurilor medii în cadrul UAT, procesele verbale ale comisiei și datele din SIA SCITL.</p>	<p>Se va verifica în cadrul a 11 UAT-uri din eșantion. utilizarea Anexei nr.3 la HG nr.827.2020.</p>
<p><b>3. Autoritățile publice locale respectă cadrul legal privind aplicarea cotelor, și impozitarea bunurilor imobile pentru a asigura corectitudinea bazei impozabile și a veniturilor bugetare?</b></p>			
<p><b>Paragraful nr. 4.3.1.</b></p> <p><b>Riscul 3.1.</b></p> <p><i>Stabilirea neconformă a</i></p>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b></p> <p><b>Art.276, noțiunea 6).</b> Cotă concretă a impozitului – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale.</p> <p><b>Art.280, alin.(1).</b> Cotele impozitului pe bunurile imobiliare:</p>	<p>Analiza deciziilor cu privire la aprobarea cotelor impozitului pe bunurile imobiliare/funciar și verificarea cotelor aprobate în</p>	<p>Se vor verifica toate deciziile consiliilor locale de aprobare a cotelor impozitului pe bunurile</p>

<p><i>cotelor impozitului pe bunurile imobiliare/funciar</i></p>	<p>a) pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri); pentru garajele și terenurile pe care acestea sânt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele: – cota minimă – 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare. Cota concretă se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă și deliberativă a administrației publice locale;</p> <p>a1) pentru terenurile agricole cu construcții amplasate pe ele: - cota minimă – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare. Cota concretă se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă și deliberativă a administrației publice locale;</p> <p>b) pentru bunurile imobiliare cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sânt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.</p> <p><b>Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.2000:</b> <b>Art.4, alin.(4).</b> Cotele concrete ale impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare se stabilesc anual de către autoritățile reprezentative și deliberative ale administrației publice locale, conform prevederilor specificate în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta lege.</p> <p><b>Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006:</b> <b>Art.9.</b> Pentru asigurarea autonomiei locale, autoritățile administrației publice locale elaborează, aprobă și gestionează în mod autonom bugetele unităților administrativ-teritoriale, având dreptul să pună în aplicare taxe și impozite locale și să stabilească cuantumul lor în condițiile legii. <b>Art.14, alin.(2), lit.a).</b> Decide punerea în aplicare și modificarea, în limitele competenței sale, a impozitelor și taxelor locale, a modului și a termenelor de plată a acestora, precum și acordarea de facilități pe parcursul anului bugetar.</p> <p><b>Legea privind finanțele publice locale nr.397 din 16.10.2003:</b> <b>Art.32, lit.b).</b> În domeniul finanțelor publice locale, autoritățile reprezentative și deliberative ale unităților administrativ-teritoriale au următoarele competențe și responsabilități de bază: b) decid punerea în aplicare, modificarea și anularea, în limitele competenței lor, a taxelor locale, stabilesc mărimea cotelor acestora și cotele impozitului pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice și juridice în limita celor prevăzute de legislație, precum și acordarea de înlesniri fiscale.</p>	<p>vederea corespunderii cu plafoanele stabilite de legislație.</p>	<p>imobiliare/funciar pentru anul 2024.</p>
<p><b>Paragraful nr. 4.3.2. Riscul Impozitarea neconformă</b></p>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b> <b>Art.280.</b> Cotele impozitului. <b>Art.281, alin.(1).</b> Suma impozitului pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice care nu sânt înregistrate în calitate de întreprinzător se calculează anual pentru fiecare obiect al impunerii, pornindu-se de la baza impozabilă a bunurilor imobiliare, calculată conform situației de la 1 ianuarie</p>	<p>Analiza datelor din RBI aferente bunurilor imobile înregistrate și evaluate în scopuri fiscale. Verificarea impozitării acestora prin</p>	<p>Au fost verificate în fiecare din cele 11 UAT-uri selectate spre auditare câte 30 de bunuri imobile înregistrate și neevaluate.</p>

<p><i>bunurilor imobile înregistrate și evaluate în RBI în scopuri fiscale</i></p>	<p>a perioadei fiscale respective, de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor. În cazul în care baza impozabilă este evaluată de către organele cadastrale teritoriale în cursul anului fiscal până la expedierea avizelor de plată, suma impozitului pe bunurile imobiliare pentru anul respectiv se calculează pornindu-se de la valoarea estimată în scopul impozitării bunurilor imobiliare, înregistrată în cadastrul fiscal.</p> <p><b>Art.285, alin.(1).</b> Agenția Servicii Publice prezintă, zilnic, Serviciului Fiscal de Stat informația cu privire la fiecare obiect și subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare. Structura informației și modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Serviciul Fiscal de Stat.</p> <p><b>Art.287.</b> Serviciul Fiscal de Stat, în baza datelor prezentate de organele cadastrale teritoriale, organizează ținerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii. Forma și metodele de tinere a cadastrului fiscal, de eliberare a informației pe care o conține se stabilesc de către Serviciul Fiscal de Stat.</p> <p><b>Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 22.02.1998:</b></p> <p><b>Art.22, alin.(1).</b> Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă.</p> <p><b>Hotărârea Guvernului nr.998 din 20.08.2003 privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei:</b></p> <p><b>Anexa nr.1, pct.4.</b> SCITL administrează următoarele impozite și taxe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) impozitul funciar de la persoanele fizice (cetățeni) și gospodăriile țărănești (de fermier);</li> <li>b) impozitul pe bunurile imobiliare de la persoanele fizice (cetățeni);</li> <li>c) taxa de la posesorii de câini;</li> <li>d) taxa pentru salubritate;</li> <li>e) taxa pentru parcaj;</li> <li>f) taxele speciale;</li> <li>g) taxa pentru unitățile comerciale și/sau de prestări servicii, în cazul persoanelor fizice care practică activitate independentă, altele decât cele prevăzute la art. 295 lit. g) și g1) din Codul fiscal nr. 1163/1997.</li> </ul>	<p>intermediul SIA Cadastrul Fiscal 2.0.</p>	
<p><b>Paragraful nr. 4.3.3. și 4.3.4 Riscul 3.3. Impozitarea neconformă a bunurilor imobile înregistrate în</b></p>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b></p> <p><b>Art.278, alin(1).</b> Obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administrației</p>	<p>Analiza datelor din RBI aferente bunurilor imobile înregistrate și neevaluate în scopuri fiscale. Verificarea impozitării acestora prin intermediul SIA SCITL.</p>	<p>Au fost verificate în fiecare din cele 11 UAT-uri selectare spre auditare câte 30 de bunuri imobile înregistrate și neevaluate.</p>

<p>RBI, dar neevaluate în scopuri fiscale</p>	<p>publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.</p> <p><b>Art.278, alin(2).</b> Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri.</p> <p><b>Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056 din 16.06.2000:</b>  <b>Art.4, alin.(3<sup>1</sup>).</b> Bunurile imobiliare prevăzute la art. 280 din Codul fiscal, care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate se impozitează în baza prevederilor prezentei legi.  <b>Art.4, alin.(5).</b> Costul bunurilor imobiliare impozabile se determină după cum urmează:  – în cazul persoanelor juridice și persoanelor fizice înregistrate în calitate de întreprinzător, persoanelor care desfășoară activitate profesională în sectorul justiției – în baza documentelor contabile;  – în cazul persoanelor fizice care nu sânt înregistrate în calitate de întreprinzător – în baza documentelor care se păstrează în arhivele organelor cadastrale și/sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor.</p> <p><b>Hotărârea Guvernului nr.827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării:</b>  <b>Anexa nr.3, pct.1.</b> Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – Regulament) este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare, ce stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile ale persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, în scopul impozitării de către comisiile de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) liniuța a doua din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal. Prezentul Regulament se recomandă a fi aplicat pentru bunurile imobile din localitățile unde nu a fost efectuată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale, conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.</p> <p><b>Hotărârea Guvernului nr.998 din 20.08.2003 privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei:</b>  <b>Anexa nr.1, pct.4.</b> SCITL administrează următoarele impozite și taxe:  a) impozitul funciar de la persoanele fizice (cetățeni) și gospodăriile țărănești (de fermier);  b) impozitul pe bunurile imobiliare de la persoanele fizice (cetățeni);  c) taxa de la posesorii de câini;  d) taxa pentru salubritate;  e) taxa pentru parcaj;</p>		
---	---	--	--

	<p>f) taxele speciale;</p> <p>g) taxa pentru unitățile comerciale și/sau de prestări servicii, în cazul persoanelor fizice care practică activitate independentă, altele decât cele prevăzute la art. 295 lit. g) și g1) din Codul fiscal nr. 1163/1997.</p> <p><b>Anexa nr.1, pct.4.</b> SCITL tine evidenta impozitelor și taxelor locale pentru fiecare contribuabil în parte în Sistemul informațional automatizat „Stingerea obligațiilor fiscale prin intermediul Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale” (în continuare – SIA SCITL).</p>		
<p><b>Paragraful nr. 4.3.5.</b></p> <p><b>Riscul 3.5.</b></p> <p><i>Impozitarea neconformă a construcțiilor cu un grad de finalizare mai mare sau egal cu 50%</i></p>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b></p> <p><b>Art.278, alin(1).</b> Obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administrației publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.</p> <p><b>Ordinul directorului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.07 din 17.01.2015 pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate:</b></p> <p><b>Pct.138 din Instrucțiune.</b> La evaluarea gradului de execuție al lucrărilor de construcție vor fi luate în calcul elementele construite și prezente la data inspectării bunului imobil. Gradul de execuție pentru fiecare element va fi calculat după următoarea formulă: <math>Pe=Pp*k</math>, unde:</p> <p>Pe – procentul de executare a elementului;</p> <p>Pp – procentul acordat conform punctului 139. a prezentei Instrucțiuni;</p> <p>k – coeficient variabil, care se determină prin raportul volumului lucrărilor de construcții executate la volumul acestora conform proiectului.</p> <p>Gradul de executare al clădirii va fi calculat prin sumarea procentului dedus pentru fiecare element (construit) în parte.</p> <p><b>Pct.139 din Instrucțiune.</b> Procentul maximal acordat pentru fiecare element (construit) pentru clădirile cu un nivel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) fundații – 16 %</li> <li>2) carcasă și pereți (portanți și despărțitori) – 18 %</li> <li>3) planșeu – 9 %</li> <li>4) acoperiș – 3%</li> <li>5) pardoseli – 11%</li> <li>6) uși, ferestre – 8%</li> <li>7) lucrări de finisare interioare și exterioare – 14%</li> </ol>	<p>Analiza autorizațiilor de construcții emise cu 3 ani înainte de începerea misiunii de audit, actelor normative ale AAPL aferente stabilirii gradului de finalitate a construcțiilor care nu au fost înregistrate în RBI după expirarea termenului de 3 ani. Verificarea calculării și achitării impozitului pe bunurile imobile în cadrul SIA Cadastrul Fiscal 2.0 sau SIA SCITL.</p>	<p>Se vor verifica în toate cele 11 UAT-uri selectate spre auditare, autorizațiile de construcții și construcțiile propriu-zise. Numărul acestora luate spre testare va depinde de emiterea/lipsa autorizațiilor de construcții și/sau numărul total de construcții nefinalizate din cadrul UAT și va fi la discreția membrilor echipei de audit.</p>

	8) instalațiile interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire – 16% 9) alte lucrări – 5%.		
<b>Paragrafele nr. 4.3.6. și 4.3.8. Riscul 3.6. Impozitarea neconformă a terenurilor aferente blocurilor locative</b>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b> <b>Art.277, alin(1), lit.c).</b> Subiecți ai impunerii sânt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova: c) deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova. <b>Art.278, alin(3).</b> În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate (în folosință) comună în diviziune a mai multor persoane, subiect al impunerii este considerată fiecare dintre aceste persoane, în cota-parte care îi revine. <b>Art.278, alin(1).</b> Obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administrației publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.</p> <p><b>Legea cu privire la condominiu nr.187 din 14.07.2022:</b> <b>Art.88, alin.(1).</b> La data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul, clădirea dată în exploatare înainte de intrarea în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul prezentei legi. Această regulă nu se aplică dacă în cadrul clădirii nu sunt înregistrate încăperi izolate cu număr cadastral distinct. <b>Art.88, alin.(2).</b> La data intrării în vigoare a prezentului capitol, părțile comune din condominiu declarat prin alin. (1) trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități, cu excepția construcțiilor și a terenurilor aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în privința cărora există contract de arendă, de concesiune sau de suprafață. <b>Art.95, alin.(1).</b> În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și suprafața lui depășește cu mai mult de 10% suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, dispozițiile art. 88 și 89 se aplică cu următoarele derogări: a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art. 88 alin. (3) nu se face. Raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului sunt guvernate de dispozițiile privind suprafața legală, prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil sau de alte reglementări aplicabile; b) în termen de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe propria cheltuială, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în</p>	Analiza terenurilor aferente blocurilor de locuit din cadrul UAT, atât din RBI, cât și fizic. Verificarea calculării și achitării impozitului pe bunurile imobile/funciar în cadrul SIA Cadastral Fiscal 2.0 sau SIA SCITL.	Se vor verifica în toate cele 11 UAT-uri selectate spre auditare, terenurile aferente blocurilor locative. Numărul terenurilor luate spre testare va depinde de prezența/lipsa blocurilor locative și/sau numărul lor total din cadrul UAT și va fi la discreția membrilor echipei de audit.

	<p>condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea condominiului și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condomini;</p> <p>c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin. (1) din prezentul articol și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condomini, făcându-se însemnarea prevăzută la art. 88 alin. (3).</p>		
<p><b>Paragraful nr. 4.3.7.</b> <b>Riscul 3.7.</b> <i>Impozitarea bunurilor imobile transmise în locațiune/arendă de către APL-uri</i></p>	<p><b>Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163 din 24.04.1997:</b> <b>Art.277, alin(1), lit.c) și lit.d).</b> Subiecți ai impunerii sânt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova: c) deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova. d) arendași sau locatarii bunurilor imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile.</p> <p><b>Art.278, alin(1).</b> Obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administrației publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.</p> <p><b>Hotărârea Guvernului nr.483 din 29.03.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate:</b> <b>Pct.18 din Regulament.</b> În contractele de locațiune a bunurilor autoritățile/instituțiile publice la autogestiune trebuie să fie stipulată obligația locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatorilor privind valoarea acestora.</p>	<p>Analiza contractelor de locațiune încheiate în APL și p/j sau p/f valabile pentru anul 2024. Verificarea plății impozitului de către locatar/arendator prin intermediul SIA SCITL sau SIA Cadastrul Fiscal 2.0.</p>	<p>Se vor analiza toate contractele de locațiune/arendă din cadrul celor 11 UAT-uri selectate spre auditare și se va verifica toate bunurile date în locațiune/arendă în vederea achitării impozitului pe bunurile imobiliare/funciar.</p>
<p><b>Paragraful nr. 4.3.9.</b> <b>Riscul 3.9.</b> <i>Formarea restanțelor majore aferente</i></p>	<p>Hotărârea Guvernului nr.998 din 20.08.2003 privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei: Anexa nr.2, pct.10. Stingerea obligației fiscale se face prin achitare, anulare, prescripție, scădere sau executare silită. Anexa nr.2, pct.11. Stingerea obligației fiscale prin achitare se efectuează în monedă națională. Perceperea mijloacelor bănești în contul stingerii obligației fiscale a contribuabililor se efectuează de</p>	<p>Se vor analiza informațiile privind restanțele la impozitul pe bunuri imobiliare</p>	<p>S-au verificat restanțele aferente 11 APL.</p>

<p><i>impozitului pe bunurile imobile/funciar</i></p>	<p>către percepătorul fiscal sau aceste mijloace pot fi achitate de contribuabili prin intermediul băncilor și altor prestatori de servicii de plată. În anumite cazuri, pentru perceperea mijloacelor bănești pot fi antrenați și alți funcționari ai primăriilor, care nu sânt investiți cu dreptul de a semna documente de casă. Autoritățile administrației publice locale pot stabili încasarea impozitelor și taxelor locale și prin intermediul altor persoane.</p> <p>Anexa nr.2, pct.12. În cazul neachitării impozitelor în termenele stabilite, percepătorul fiscal este obligat să se deplaseze nemijlocit la contribuabili pentru a încasa mijloacele bănești în contul stingerii restanțelor.</p>		
---	---	--	--

**Informația cu privire la înregistrarea primară a bunurilor imobile în perioada 01.01-31.12.2024**

Nr. d/o	Filiale	Apartamente	Case individuale	Clădiri comerciale	Terenuri agricole	Terenuri neagricole	Alte bunuri imobile	Total bunuri înregistrate
1	2	3	4	5	6	7	8	9=3+4+5+6+7+8
1	ANENII NOI	21	224	11	74	402	899	1631
2	BALTI	59	18	13	18	46	779	933
3	BASARABEASCA	6	9	2	4	11	33	65
4	BRICENI	2	1208	8	850	3004	1383	6455
5	CAHUL	77	154	9	169	141	1003	1553
6	CAINARI	3	11	5	109	98	47	273
7	CALARASI	1	398	5	107	1931	1118	3560
8	CANTEMIR	4	80	4	1767	344	219	2418
9	CAUSENI	9	113	4	216	205	347	894
10	CEADIR LUNGA	3	26	9	242	56	92	428
11	CHISINAU	577	323	12	38	503	11245	12698
12	CHISINAU I	144	747	23	91	818	11194	13017
13	CIMISLIA	5	758	5	255	2628	486	4137
14	COMRAT	39	155	14	90	227	1211	1736
15	CRIULENI	7	765	12	231	4833	1850	7698
16	DONDUSENI	5	244	2	48	1052	131	1482
17	DROCHIA	2	643	5	70	1117	2120	3957
18	DUBASARI	3	191	5	40	410	602	1251
19	EDINET	4	104	10	712	1049	559	2438
20	FALESTI	8	1820	6	196	4010	875	6915
21	FLORESTI	108	3851	3	347	11806	1457	17572
22	GLODENI	0	662	3	313	2207	201	3386
23	HINCESTI	15	995	8	447	3825	915	6205
24	IALOVENI	17	692	5	414	1900	2126	5154
25	LEOVA	8	17	2	133	115	214	489
26	NISPORENI	3	240	7	63	605	461	1379
27	OCNITA	11	31	7	513	1609	559	2730
28	ORHEI	18	1143	9	115	4576	1900	7761
29	REZINA	7	634	4	29	2234	736	3644
30	RISCANI	3	494	8	119	2153	440	3217
31	SINGEREI	9	864	5	113	2245	1492	4728
32	SOLDANESTI	0	949	4	41	4770	205	5969
33	SOROCA	10	2810	9	975	7497	435	11736
34	STEFANVODA	9	135	8	123	719	356	1350
35	STRASENI	25	752	11	1094	3134	1272	6288
36	TARACLIA	12	25	2	142	60	84	325
37	TELENESTI	10	448	6	64	811	1035	2374
38	UNGHENI	12	478	10	169	1357	1118	3144
39	VULCANESTI	2	43	1	19	279	18	362
<b>TOTAL</b>		<b>1258</b>	<b>23254</b>	<b>276</b>	<b>10560</b>	<b>74787</b>	<b>51217</b>	<b>161352</b>

Sursa: Informații cu privire la înregistrările bunurilor imobile plasate pe pagina web a IPCBI

## Tipuri/subtipurile bunurilor imobile și modele de evaluare/zonele valorice aprobate la situația din 01.06.2025

Nr. d/o	Tip/subtip	Denumirea tipului/subtipului bunului imobil	Modelul de evaluare aprobat (Da/Nu)	Actul normativ prin care a fost aprobat*	Denumirea modelului de evaluare
1	2	3	4	5	6
<b>1</b>	<b>Tip</b>	<b>Bunuri imobile cu destinație locativă</b>	Nu se aplică în caz că sunt subtipuri		
1.1	Subtip	<i>a) apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje</i>	Da	OARFC nr.39 din 17.05.2023	Apartamentele din blocurile locative amplasate în localitățile urbane ale RM și localitățile rurale din mun. Chișinău și mun. Bălți
1.2	Subtip	<i>b) apartamente în case de locuit individuale</i>	Da	OAGCC nr.53 din 10.05.2025	Apartamente în case de locuit amplasate în toate localitățile RM
1.3	Subtip	<i>c) case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale</i>	Da	OARFC nr.91 din 19.12.2023	Casele de locuit amplasate în localitățile urbane ale RM și localitățile rurale din mun. Chișinău și mun. Bălți
				OAGCC nr.60 din 31.05.2024	Casele de locuit amplasate în localitățile rurale ale RM, cu excepția localităților rurale din mun. Chișinău și mun. Bălți
1.4	Subtip	<i>d) terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții</i>	Da	Acesta se regăsește ca parte componentă a celorlalte acte normative de mai sus.	n/a
<b>2</b>	<b>Tip</b>	<b>Bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație ne locativă, utilizate predominant pentru:</b>	Nu se aplică în caz că sunt subtipuri		
2.1	Subtip	<i>a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere (comerț, prestare a serviciilor), și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri</i>	Nu	Nu a fost aprobat	n/a
2.2	Subtip	<i>b) producerea sau confecționarea unor bunuri materiale, inclusiv în scopuri complementare celor enumerate mai sus, și terenurile pe care sunt amplasate aceste construcții, precum și bunurile imobile ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor</i>	Nu	Nu a fost aprobat	n/a

3	Tip	Bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997), plantațiile perene, loturile întovărășirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță)	Parțial	OAGCC nr.49 din 26.05.2025	Loturile pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile RM
				OAGCC nr.59 din 31.05.2024	Terenurile fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină” amplasate în toate localitățile RM
4	Tip	Bunuri imobile cu destinație specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor	Nu	Nu a fost aprobat	n/a
5	Tip	Alte bunuri imobile ce constituie obiecte ale evaluării și care nu au intrat în categoriile menționate mai sus, inclusiv obiectele social-culturale și de învățământ	Nu	Nu a fost aprobat	n/a

\* OARFC – Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru; OAGCC – Ordinul directorului general al Agenției Geodezie, Cartografiere și Cadastru

*Sursa: Pct.13 din Anexa nr.1 la HG 827/2020, Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/687 din 09.06.2025, Raportul de progres al PÎEF la 31.12.2024*

Graficul de implementare a modelelor de evaluare

Report on Progress under Component B: Valuation and Revaluation of Real Estate, within the PIEF Project

1. The current situation regarding the valuation models:

No.	Valuation Model	No. of registered properties	Developed	Calibrated	Subject to public consultation	Approved and published	Programmed in ValueCAD	Developed the appeal module	Informing citizens – appeal period (90 days)	Notification	Implementation by the State Tax Service (SFS) and Local Public Authorities (LPA)
1	Valuation model for <b>apartments in residential blocks</b> located in urban localities of the Republic of Moldova and in rural localities of the municipalities of Chişinău and Bălţi for taxation purposes, approved by ARFC Order No. 39 of 17.05.2023	428.000	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	October 2025	The joint decision of the Government and the Ministry of Finance	It is beyond AGCC's authority/responsibility
2	Valuation model for <b>residential houses</b> located in <b>urban areas</b> of the Republic of Moldova and in rural localities within the municipalities of Chişinău and Bălţi for taxation purposes, approved by ARFC Order No. 91 of 19.12.2023	676.000	Yes	Yes	Yes	Yes	July 2025	July 2025	October 2025		
3	Valuation model for <b>ground-floor apartments</b> in residential buildings located in all localities of the Republic of Moldova for taxation purposes, approved by AGCC Order No. 53 of 10.05.2024	28.000	Yes	Yes	Yes	Yes	In process, June 2025	June 2025	October 2025		
4	Valuation model for <b>residential houses</b> located in <b>rural localities</b> of the Republic of Moldova, except for rural localities within the municipalities of Chişinău and Bălţi, for taxation purposes, Approved by AGCC Order No. 60 of 31.05.2024	1.102.000	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	October 2025		
5	Valuation model for <b>orchard plots, with or without summer houses, within orchard associations</b> located in all localities of the Republic of Moldova, for taxation purposes, approved by AGCC Order No. 49 of 26.05.2025	99.000	Yes	Yes	Yes	Yes	June 2025	In process, June 2025	October 2025		
6	Valuation model for <b>garages</b> located in all localities of the Republic of Moldova, for taxation purposes	90.000	Yes	May 2025	June 2025	June 2025	July 2025	July 2025	October 2025		
7	Valuation model for land without constructions with the use category <b>"agricultural" and "garden,"</b> located in all localities of the Republic of Moldova, for taxation purposes, approved by AGCC Order No. 59 of 31.05.2026	3.878.000	Yes	Yes	Yes	Yes	In process, June 2025	August 2025	October 2025		
8	Valuation model for <b>commercial and industrial real estate properties</b> located in all localities of the Republic of Moldova, for taxation purposes	226.000	June 2025		July 2025	July 2025	August 2025	Yes	October 2025		

Sursa: Scrisoarea AGCC nr.36/01-08/851 din 16.07.2025