

# ASPECTE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII

**Pavel TAMACIUC**, doctorand, ULIM<sup>1</sup>

Evaluarea patrimoniului este o știință economică a valorii obiectelor supuse estimării care a fost inițiată în Republica Moldova în baza Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1303 din 24.11.2004, despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, ca un nou gen de activitate. În prezent din motive economice financiare nu se dezvoltă la nivelul cerințelor. Evaluarea bunurilor imobile la standardele europene poartă un caracter declarativ. Există probleme ce țin de asigurarea normativă și juridică și de reglementare a activității de evaluare. În domeniul evaluării bunurilor imobile se efectuează puține cercetări științifice, nu sunt analizate bazele conceptuale și metodologice ale evaluării în condițiile piețelor dezzechilibrate.

Consider că pentru soluționarea acestor probleme, este necesară cercetarea evaluării bunurilor imobile ca un sistem care va include aspectele conceptuale, metodologice la nivelul instituțiilor de stat.

Soluționarea problemei evaluării patrimoniului, este o problemă științifică și necesită cercetări suplimentare în condițiile economiei dezzechilibrate. E necesară elaborarea mecanismelor de implementare după modelul țărilor dezvoltate, care va asigura crearea unui sistem național, eficient de evaluare.

La moment e necesară dezvoltarea concepției evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării ca temelie pentru formarea unei baze financiare la cerințele prețurilor de piață. Dezvoltării sociale și economice a teritoriilor.

Conceptul de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea bunului imobil este examinată în contextul pieții imobiliare, fiind o parte esențială a procesului de evaluare.

Piața imobiliară reprezintă un sistem complex, un set de mecanisme speciale, prin intermediul cărora se transmit drepturile de proprietate și interesele legate de aceasta. Prin evaluare se stabilesc prețurile și se repartizează spațiul între diferite variante concurente de gestionare și poate fi caracterizat și evidențiat, cel puțin prin cinci segmente ale pieții:

Valoarea de piață a bunului imobil este prețul care se poate obține la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață, la un preț estimat, majorat sau micșorat.

---

1 Dl Tamaciuc Pavel activează în calitate de șef OCT Strășeni din cadrul Î.S. „Cadastru“

- E necesar ca valoarea să fie specificată la o anumită dată, deoarece valoarea estimată poate fi incorectă pentru o altă dată;
- evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată de către evaluatori autorizați. Prin evaluarea bunurilor imobile, se înțelege orice activitate de evaluare, care are ca subiect o proprietate, (teren sau construcții);
- evaluatorul în procesul de lucru e necesar să urmărească datele din dosarul tehnic și cadastral, situația bunurilor la data investigării acestora;
- e necesar ca în raportul de evaluare, să fie descrisă maximum informația despre bunul imobil, supus evaluării.

**Exemplu:**

- a) dreptul asupra bunului, amplasarea bunului, caracteristicile fizice ale terenului și construcțiilor, utilizarea și alte date și caracteristici ale bunului imobil;
- b) piața imobiliară locativă, este compusă din, case de locuit individuale, apartamente de locuit în blocuri cu multe etaje și spațiu locativ în condominiu;
- c) piața bunurilor imobile comerciale, este alcătuită din, oficii, unități comerciale cu amănuntul, comerț cu ridicata (en-gros), prestarea serviciilor, prin intermediului restaurantelor, hotelurilor, alte bunuri imobile cu destinație comercială;
- d) piața loturilor de teren fără construcții, se consideră, (terenuri libere sub construcții);
- e) terenuri cu destinație agricolă (pășuni, livezi, plantații multianuale);
- f) piața bunurilor imobile specializate: clădirea căii ferate, clădirea aerogării, teatre și alte construcții cu destinație specială.

Din anul 1992, în Republica Moldova, 983 mii de familii au primit în proprietate 316 mii terenuri-loturi pe lângă casă. Totodată un milion de cetățeni cu dreptul la cotă au primit teren echivalent cu o suprafață de 1698 mii ha din fondul de privatizare. A fost privatizat 83% din spațiul locativ al Republicii Moldova. Au fost privatizate circa 2200 de întreprinderi, în care activau anterior (avute în folosință). Peste 50 mii persoane fizice și juridice, au primit titluri de a dreptului deținătorului de teren.

Consider că pentru soluționarea acestor probleme, este necesară cercetarea evaluării bunurilor imobile ca un sistem care va include aspectele conceptuale, metodologice la nivelul instituțiilor de stat.

Soluționarea problemei evaluării patrimoniului, este o problemă științifică și necesită cercetări suplimentare în condițiile economiei dezechilibrate. E necesară elaborarea mecanismelor de implementare după modelul țărilor dezvoltate, care va asigura crearea unui sistem național, eficient de evaluare.

În urma cercetării a experienței a țărilor europene în domeniul cadastrului a fost elaborată Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25. 02. 1998, care prevede un sistem de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, Instrucțiunea Inspectoratului Fiscal de Stat, nr.11 din 04. 09. 2001 cu privire la modul de calculare și achitare la buget a impozitelor funciar și pe bunurile imobiliare.

În aspect economic, sistemul cadastral a bunurilor imobile a devenit un instrument de protecție a drepturilor cetățenilor asupra bunurilor imobile și permite acordarea creditelor, gajarea bunurilor imobile, stimularea investițiilor în economia națională.

Sarcina cadastrului bunurilor imobile fiind un instrument important pentru economia de piață în furnizarea documentelor care asigură partea legală a tranzacțiilor desfășurate pe piața bunurilor imobile și în toate ramurile ale economiei naționale.

Odată cu adoptarea Legii nr. 1308-XIII din 25. 07. 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, bunul imobil a fost inclus în circuitul civil, (sistemul anterior de evidență a bunurilor imobile, înregistrarea separată a terenurilor de către administrațiile publice locale, iar construcțiile de către birourile de inventariere tehnică, s-a demonstrat ineficiente).

Regulamentul privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.670 din 09 iunie 2003.

Valoarea de impozitare, (mărimea) este determinată de suprafața și bonitatea terenului. Pe cînd ce-a a construcțiilor care aparțin a persoanelor fizice se stabilește conform valorii de inventariere, culegerii indicilor prin inventariere a bunurilor imobile pentru impozitare, aprobată de Ministerul Finanțelor a Republicii Moldova din 15 iulie 1997.

Evaluarea bunurilor imobile, în scopul impozitării se acumulează în baza de date a oficiilor cadastrale teritoriale. Se consideră bunuri imobile: terenurile, clădirile, construcțiile, apartamente, încăperi izolate a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor. La momentul aprobării sistemului de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, în baza Legii nr. 989 din 18. 04. 2002 cu privire la activitatea de evaluare.

În baza estimărilor preventive în Republica Moldova existau circa 5,5 milioane de bunuri imobile, inclusiv: 3 milioane terenuri cu destinație agricolă; 2 milioane loturi pe lângă casă,(un mln. În intravilan și un mln. În extravilan); 300 mii apartamente și alte încăperi izolate; 200 mii bunuri imobile ce aparțin persoanelor juridice, (cu destinație industrială, comercială, ect.)

În anul 2002, în oficiile cadastrale teritoriale sau înregistrat circa 3,5 mln. bunuri imobile inclusiv: 2,9 mil. terenuri cu destinație agricolă; 378 mii loturi pe lângă casă; 185 mii apartamente și alte încăperi izolate; 46 mii alte bunuri imobil;

În trimestrul trei, 2013 au fost înregistrate 73,2 mii de tranzacții cu imobile sau cu 2% mai mult ca în aceeași perioadă a trimestrului doi. În așa mod conform legislației fiscale, proprietarii bunurilor imobile pe întreg teritoriu Republicii Moldova sunt obligați să achite impozitul imobiliar, înștiințarea persoanelor vizate se realizează de către primării.

Odată cu formarea Sistemului informațional Automatizat, „Cadastrul Fiscal“ se asigură activitatea de evidență, calcul, colectarea și monitorizarea informației despre subiecți și obiectele impozitării în limitele stabilite de legislație.

Sistemul reprezintă o componentă a sistemului fiscal, bazată pe realizările contemporane, ale tehnologiile informaționale și comunicațiilor, care asigură recepționarea, stocarea, calcularea impozitelor și a penalităților, generarea avizelor, raportarea și monitorizarea procesului de impozitare a bunurilor imobile din Republica Moldova.

Soluția și rolul Cadastrului Fiscal, presupune automatizarea procesului de impozitare a bunurilor imobile și controlul achitării acestora de către Serviciul Fiscal de Stat.

Principiile funcționale care permit:

- a) importul datelor despre bunurile imobile și contribuabili;
- b) calcularea soldurilor;
- c) gestionarea conturilor;
- d) gestionarea rechizitelor bancare;
- e) identificarea și vizualizarea datelor despre contribuabili;

Acest serviciu și-a început activitatea în formă automatizată în an. 2007, în cadrul Sistemului informațional al Serviciului Fiscal Principal de Stat. În așa mod darea de seamă se îndeplinește conform certificatului privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferent bunului imobil supus înstrăinării, gajării proprietate a cetățeanului, în baza anexei nr. 9, la instrucțiunea aprobată prin ordinul Inspectoratului Fiscal Principal de Stat nr. 400, din 14 martie 2014.

#### **Exemplu:**

- a) în procesul auditului petrecut, cu scopul de evaluare a exercitării bugetului, pe an. 2011—2012, asigurării integrității patrimoniului public de către raionul Ialoveni, sau depistat executarea necorespunzătoare a atribuțiilor de către persoanele responsabile pe colectarea impozitelor pe bunurile imobile și nu au acumulat la buget 0,2 milioane lei. Aceste neajunsuri au loc și în alte raioane ale țării. Motivul principal este, lipsa cadrelor pregătite în domeniul, care și la moment se simte, competența și cunoștințele necorespunzătoare a specialiștilor pentru chestiunile funciare din primărie.
- b) în perioada an. 1999—2007 în Republica Moldova înregistrarea masivă a bunurilor imobile a fost efectuată din contul oferit de Banca Mondială și de Guvern, procesul de înregistrare a fost finisat doar în 40% de localități.
- c) unul din motivele principale pe întreg teritoriul țării pentru neîndeplinirea procesului de înregistrare masivă a bunurilor imobile a fost conlucrarea neadecvată între administrațiile publice centrale cu oficiile cadastrale teritoriale;
- d) pentru efectuarea a unei evaluări corecte, e necesar ca evaluatorul să dispună de informația completă despre bunul imobil (teren, construcție).
- e) în cărțile de evidență a primăriilor, în baza de date, arhivele oficiilor cadastrale teritoriale, lipsește informația veridică pentru determinarea valorii de piață.
- f) autoritățile publice centrale nu și-au îndeplinit sarcina fiind responsabile pentru prezentarea oficiilor cadastrale teritoriale a actelor care confirmă schimbarea modului de folosință a bunurilor imobile, cota impozitului bunurilor imobile se stabilește de autoritățile administrațiilor publice, la momentul adoptării bugetului;

- g) autoritățile administrațiilor publice locale, responsabile pentru prezentarea informației oficiilor cadastrale teritoriale, cu anexarea actelor necesare; (art. 4 aliniatele. (1), (2) legii nr. 267 din 29.11.2012, privind monitoringul bunurilor imobile) nu au asigurat evidența înregistrării contractelor de locațiune și de arendă a bunurilor imobile proprietate publică scopul fiind colectarea, evidența și actualizarea datelor cadastrale, crearea unui mecanism de actualizare a datelor privind bunurile imobile în vederea susținerii sistemului de impozitare, ca rezultat s-a urmărit majorarea bazei impozabile și majorarea încasărilor în bugetele locale;
- h) nu au fost prezentate la timp, datele despre deținătorii de bunuri imobile de către administrațiile publice locale, oficiilor cadastrale teritoriale, deoarece și la ziua de azi nu sunt luați la evidență proprietarii bunurilor imobile, din motiv că nu se duce lucrul în teritoriu de către responsabilii pe chestiuni funciare din primărie;
- i) locuitorii în mare parte din localități, (comune), continuă și la ziua de azi să construiască case de locuit și anexe fără a perfecta actele necesare conform legislației;
- j) administrațiile publice locale la ziua de azi nu au date concrete despre toate terenurile din raza de administrare locală.

În discursul Dlui Ghilaș Anatolie, directorul general a Agenției Relații Funciare și Cadastru, publicat pe 14 aprilie 2014, referitor la înregistrarea masivă a bunurilor imobile, s-a menționat expres că nu sunt suficient resurse financiare pentru a finaliza înregistrarea masivă a bunurilor imobile în circa 600 de localități. Guvernul este în căutarea resurselor financiare. Întreprinderea de Stat „CADASTRU“ nu poate finaliza procesul de înregistrare primară masivă, deoarece pentru această măsură nu se alocă resurse financiare. Întreprinderea de Stat „CADASTRU“ activează doar din veniturile proprii din serviciile curente care le prestează. Tarifele pentru serviciile prestate sunt aprobate prin legi și acoperă doar necesarul pentru funcționarea și dezvoltarea întreprinderii.

Pentru finisarea înregistrării primare masive în localitățile rămase, este necesar aproximativ zece milioane dolari, care nu au fost prevăzuți în bugetul de stat pentru anul 2014. Alocarea surselor financiare pentru înregistrarea masivă a bunurilor imobile este o investiție necesară, care în continuare va aduce la acumulări în buget, în urma achitării de către cetățeni a impozitelor:

- a) proprietarii bunurilor imobile trebuie să-și asume cheltuieli proprii pentru lucrările cadastrale necesare pentru înregistrarea bunurilor imobile (teren), deoarece nu pot efectua tranzacții fără înregistrare cel puțin primară;
- b) conform legislației Republicii Moldova, înregistrarea bunului imobil este obligatorie. Din momentul înregistrării a bunurilor imobile, ele devin marfă față de persoanele terțe. Statul garantează dreptul bunurilor imobile din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

- c) cetățenii refuză să înregistreze tranzacțiile bunurilor imobile în legătură cu costurile mari a serviciilor prestate, față de salariile și pensiile primite;
- d) în procesul de studiu, în incinta oficiilor cadastrale: or. Strășeni, Chișinău centru, Chișinău nr. 1, cetățenii, nouă persoane din zece, nu acceptă tarifele (prețurile).

**Soluții:**

- a) e necesar ca autoritățile publice centrale să monitorizeze conlucrarea între administrațiile publice locale și oficiile cadastrale teritoriale, cu stabilirea termenelor, (trimestrial) pentru autoritățile locale și oficiile cadastrale, în vederea schimburilor de informații;
- b) pentru îmbunătățirea situației, în localități, (comunele) primarii e necesar să oblige responsabilii pe chestiuni funciare, percepatorii fiscali din componența angajaților primăriei, ca paralel cu executarea lucrărilor cadastrale, expedierea informației pentru achitarea impozitului imobiliar (teren, construcții) să verifice și să identifice parcelele de teren prelucrate și îngrădite, abuziv, de către locuitorii din teritoriu;
- c) e necesar ca Guvernul R.M. să aloce sursele financiare necesare pentru acoperirea finalizării lucrărilor de înregistrare masivă;
- d) Întreprinderea de Stat Cadastru, din sursele alocate pentru dezvoltare, e necesar să micșoreze tariful pentru serviciile cadastrale în scopul înregistrării bunurilor imobile, (construcție, teren), ca rezultat de la micșorarea tarifelor, pentru înregistrarea bunurilor imobile, se va mări numărul de doritori pentru așa perfecte actele de proprietate și respectiv să achite impozite statului, vor crește numărul de tranzacții (înstrăinări) prin: donații, vânzare — cumpărare a bunurilor imobile.

**Soluții:**

- a) pentru a evita greșeli în estimarea valorii bunurilor imobile, e necesar de a utiliza informația prețurilor de piață prezente, în special prețurile de vânzare-cumpărare a imobilelor.
- b) de a ține cont de modificarea destinației terenurilor, construcțiilor, încăperilor izolate;
- c) ținerea informației despre eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare;
- d) ținerea informației despre darea în locațiune a spațiului locativ în chirie, terenurile în arendă, bunurilor imobiliare proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.
- e) Pentru a schimba situația este necesar de îmbunătățirea conlucrarea între autoritățile publice centrale, locale de nivelul unu și doi și oficiile cadastrale teritoriale.

**Exemplu:**

- a) administrațiile publice centrale sunt responsabile pentru prezentarea oficiilor cadastrale teritoriale a actelor care confirmă schimbarea de folosință a bunurilor imobile, stabilirea normelor de folosire a bunurilor imobile;

- b) asigurarea înregistrării contractelor de locațiune și de arendă asupra bunurilor imobile proprietate publică a statului și transmiterii informației oficiilor cadastrale teritoriale
- c) administrațiile publice locale prezintă informația oficiilor cadastrale teritoriale, despre modificarea configurației, majorarea sau micșorarea suprafețelor, atribuirea terenurilor în arendă;
- d) defrișarea sau sădirea plantațiilor multe anuale;
- e) construcțiilor cu un grad de executare de 50%, rămase nefinalizate, mai mult de trei ani de la începutul lucrărilor de construcție;
- f) altă informație, cu date despre proprietar sau beneficiar, date necesare pentru identificarea bunurilor imobile.
- g) în legătură cu conclucrarea ineficientă între autoritățile administrațiilor publice locale, cu inspectoratele fiscale teritoriale și a oficiilor cadastrale din teritoriale s-a micșorat acumularea veniturilor la bugetele locale cu 5,2 mln. lei. Restanța pe anii 2011—2012, fiind în sumă de 4,6 mln. lei.

**Exemplu:**

- a) oficiile cadastrale teritoriale nu includ în planul de activitate (trimestrial, anual), depistarea și evaluarea bunurilor imobile neînregistrate, (informația necesară pentru inspectoratele fiscale de stat, administrațiile publice locale, în scopul impozitării);
- b) autoritățile publice locale, nu includ în planul de activitate anuală, depistarea bunurilor imobile neînregistrate, care necesită a fi impozitate.

**Soluții:**

- a) pentru îmbunătățirea situației financiare în bugetul de stat, e necesar ca oficiile cadastrale teritoriale să monitorizeze permanent construcțiile neautorizate, obligarea proprietarilor să le înregistreze prin informarea inspecției teritoriale de Stat în construcții;
- b) autoritățile publice locale, în scopul acumulării impozitelor și taxelor locale, e necesar să depisteze și să ducă evidența construcțiilor neautorizate, cu informarea inspectorului în construcții regional de Stat.

**Exemplu:**

- a) În legătură cu adoptarea Legii nr. 845 din 03.01.1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi, populația pentru desfășurarea activității sus menționate au înregistrat patente, întreprinderi individuale, societăți pe acțiuni. În măsura posibilității, mulți contribuabili nu au construit unități comerciale, dar au schimbat destinația construcțiilor existente, încăperilor izolate, au reconstruit încăperi au construit anexe în scopul activității comerciale, prestarea serviciilor, alte genuri de activitate. În așa mod au solicitat de la autoritățile publice locale autorizări pentru diverse genuri de activitate. Informația despre agenții economice care au început activități de antreprenoriat, nu a fost furnizată oficiilor cadastrale teritoriale și respectiv inspectoratelor fiscale teritoriale de Stat. În așa mod nu au fost colectate impozitele la bugetul de Stat.

- b) nu s-a furnizat informația oficiilor cadastrale teritoriale și respectiv inspectoratelor fiscale de stat, darea în locațiune sau în arendă a bunurilor imobile, în scopul activității comerciale, serviciilor, producerii.
- c) producerea mărfurilor alimentare și nealimentare.

**Soluții:**

- a) administrațiile publice locale e necesar să țină evidența și să realizeze planul de activitate (pe trimestru), anual, despre construcțiile neautorizate, finisate mai bine de 50%, încăperilor izolate reconstruite ca unități comerciale, schimbarea destinației, în care se practică comercializarea mărfurilor cu ridicata, cu amănuntul, prestarea serviciilor, alte genuri de activitate;
- b) e necesar autoritățile publice locale să informeze în termenii stabiliți inspectoratele fiscale teritoriale despre activitatea întreprinzătorilor, care au primit autorizații pentru toate genurile de activitate.

**În procesul de investigație s-a depistat:**

**Exemplu:**

- a) oficiile cadastrale teritoriale nu dețin informația totală și valoarea bunurilor imobile amplasate pe teritoriul unităților administrativ teritoriale, inclusiv a celor neînregistrate în Registrul bunurilor imobile;
- b) nu este conlucrare la nivelul cerințelor, între serviciile funciare din cadrul consiliilor raionale și inspectoratele fiscale teritoriale, în scopul impozitării bunurilor imobile;
- c) important ca pe parcursul anului se colectează datele despre schimbările destinației a terenurilor agricole, construcțiilor, dar nu se face o totalizare anuală în cadrul raioanelor și nu se transmite în termenii stabiliți inspectoratelor fiscale teritoriale;
- d) administrațiile publice locale, nu conlucrează cu oficiile cadastrale teritoriale în scopul depistării bunurilor imobile, folosite în sectorul de producere a mărfurilor, alimentației, prestării serviciilor în scopul impozitării.

**Soluții:** e necesar ca administrațiile publice centrale și locale să îndeplinească cerințele (art. 147 alin. (1) și (2), Titlului V, Administrarea Fiscală) pentru a acorda asistență organului fiscal de Stat în îndeplinirea atribuțiilor acestora.

**În urma investigațiilor s-a constatat:** evaziunea fiscală de la plățile impozitului pe bunurile imobile se ridică la zeci de mii de lei în cadrul unui raion.

**Exemplu:**

- a) în orașul Chișinău o parte de proprietari a bunurilor imobile construite, nu se grăbesc să declare finisarea construcțiilor, dar locuiesc în ele fără să achite impozitul pe imobil;
- b) nu se respectă monitorizarea bazei legislative create pentru asigurarea informației la zi, despre bunurile imobile neautorizate;
- c) nu sunt depistați proprietarii și respectiv tranzacțiile acestora, în scopul impozitării;

- d) nu se colectează datele, despre o mare parte de bunuri imobile, cum ar fi garajele, din cooperativele de construcție, nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile;
- e) darea în exploatare a garajelor este complicată, iar posesorii acestora nu pot să le înregistreze individual, ca să devină proprietari;
- f) în informația prezentată de oficiile cadastrale teritoriale, administrațiilor publice locale se regăsesc construcții locative nefinalizate, deoarece nu este stabilit termenul de construcție, iar posesorii locuiesc în aceste case și respectiv nu achită impozite.

#### **Soluții:**

- a) îmbunătățirea conlucrării, (monitorizarea bunurilor imobile) autorităților publice locale cu oficiile cadastrale teritoriale, în scopul înregistrării bunurilor în Registrul Bunurilor Imobile, construcții neautorizate în scopul impozitării;
- b) respectarea Legii nr. 163 din 09.07.2010, art. 15, alin. (5), privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, este stipulat expres: (durata executării lucrărilor de construcție se stabilește în autorizarea de construcție în baza proiectului de organizare a executării a lucrărilor de construcție și documentelor normative;
- c) autorizația de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

**Exemplu:** în anul 2012, a fost introdusă cota impozitului pe bunurile imobile cu destinație locativă, (apartamente și case de locuit, individuale), din satele (comunele), din componența municipiilor Chișinău și Bălți, în mărime de 0.05%, cota minimă și 0.3% (cota maximă). Aceste cote sunt permanent în creștere:

- a) de la suprafața, 100 la 150 m.p. la 150%;
- b) terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele, în mărime de 0.1%, (cota minimă) și 0.3%, (cota maximă);
- c) impozitul funciar pentru terenurile cu destinație agricolă care au indici cadastrali (bonitatea solului), 1,5 lei pentru un grad — hectar, iar terenurile care nu au indici cadastral — 110 lei pentru un hectar;
- d) pentru pășuni 27,5 lei pentru un hectar. Suprafețele ocupate de obiecte acvatice în mărime de 115 lei pentru un hectar de suprafață acvatică.

#### **Exemplu pentru comparație:**

În **Federația Rusă**, impozitul pe imobil este 0,1-2% din prețul de achiziție.

În **Ucraina**, pentru imobilele cu suprafața de 240-500 metri pătrați cetățenii achită 1% anual, cu suprafețele care depășesc 500 metri pătrați, impozitul este de 2,7%.

În **Romania** impozit pe clădiri, în cazul persoanelor fizice se aplică 0,1%, în orașe mari ca București se aplică în mărime de 1,5%.

În **Bulgaria** se aplică impozitul de 0,15%.

În **Germania**, la nivel federal este de 0,35%.

**Constatere:** Potrivit datelor Serviciului Fiscal de Stat, în opt luni ale anului 2012, suma impozitelor colectate pe proprietate a constituit 216,34 mii lei, inclusiv 100,40 mii lei a fost impozitul pe imobil și 115,94 mii lei, impozit funciar.

Impozitele pe proprietate, sunt relativ stabile, mărimea acestora depinde de informația ținută de către unitățile administrativ teritoriale, organele cadastrale teritoriale și oficiile fiscale teritoriale, cu privire la baza de impozitare a bunurilor imobile.

**În urma investigațiilor s-a constatat:**

- a) În multe primării lipsesc datele depline a deținătorilor de bunuri imobile, cu valoarea costului acestora; lipsește informația despre persoanele și bunurile care sunt scutite de achitarea impozitului;
- b) administrațiile publice locale nu conștientizează pînă la urmă necesitatea de ținere a evidenței complete, cantitativ și evaluarea deplină cadastrală a fondului imobiliar în scopul impozitării;
- c) autoritățile administrațiilor publice locale nu dețin informații privind terenurile evaluate și cele neevaluate supuse impozitării.

O parte din oficiile cadastrale teritoriale nu dispun de o informație deplină care a permite o evaluare corespunzătoare pentru impozitarea bunurilor imobile pe fiecare UAT.

**Exemplu:**

- a) organul cadastral teritorial Criuleni nu dispune de informații sistematizate privind costul total al bunurilor imobile în scopul impozitării;
- b) nu dispune de o bază de date completă a datelor privind bunurile imobile care nu au fost evaluate;
- c) folosește date incomplete, pe care nu se poate aprecia numărul concret de bunuri imobile supuse impozitării;
- d) lipsa de control și monitorizarea inefficientă în conlucrare cu oficiul cadastral teritorial, au cauzat calcularea necompletă a impozitului pe bunurile imobile;
- e) o mare parte din oficiile cadastrale teritoriale nu efectuează evaluarea construcțiilor la etapa de finisare la 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de trei ani după începutul lucrărilor de construcție;
- f) autoritățile publice locale, nu prezintă oficiilor cadastrale teritoriale informația necesară pentru actualizarea datelor;
- g) unitățile administrativ teritoriale, nu oferă o informație amplă a bunurilor imobile publice, oficiilor cadastrale teritoriale, ceea ce duce la un risc înalt de pierdere a drepturilor de proprietate asupra lor.

**Soluții:**

- a) Agenția Relații Funciare și Cadastru, (oficiile cadastrale teritoriale), administrațiile publice locale și Inspectoratul Principal de Stat e necesar să includă în planul de activitate trimestrial, anual (petrecerea seminarelor în comun în teritorii, pe marginea neajunsurilor, problemelor);
- b) Întreprinderea de Stat Cadastru, e necesar să impliceze în sistemul informațional automatizat (SIA) cadastru, un program care va permite sistematizarea costurilor, (prețului de piață) la zi;
- c) oficiile cadastrale teritoriale este necesar permanent, conform planului de activitate să depisteze bunurilor imobile construite fără autorizare de construire;

- d) administrațiile publice locale, e necesar să primească și să folosească datelor concrete primite de la oficiile cadastrale teritoriale a bunurilor evaluate și înregistrate pentru impozitare;
- e) să monitorizeze trimestrial în comun cu oficiile cadastrale teritoriale a construcțiilor fără autorizare de construire, neînregistrate la cadastru, de la care nu se ridică impozitele și taxele locale; prezentarea obligatorie de către administrațiile publice locale a datelor despre noi proprietari a bunurilor imobile: construcții privatizate, terenuri arendate, de către persoane fizice și juridice, oficiilor cadastrale teritoriale pentru actualizarea datelor cadastrale;
- f) evaluarea de către oficiile cadastrale teritoriale a construcțiilor, care aparțin persoanelor fizice și juridice cu drept de proprietate, cu un nivel de finisare de 50% și mai mult, în care deja locuiesc sau desfășoară activități de întreprinzător și transmiterea informației APL, pentru impozitare.

Deși impozitarea bunurilor imobile conform valorii de piață, este recunoscută în toată lumea ca cea mai bună practică în acest domeniu, încă nu toate țările europene au trecut la noul sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

**Exemplu:** Polonia, Serbia, Muntenegru, Cehia, impozitarea terenurilor se petrece după valoarea normativă a pământului, cu aplicarea prețului mediu pe un m. p. al ariei terenului. Impozitarea construcțiilor se produce în funcție de aria totală. Pentru bunurile imobile cu destinație locativă suma impozitului se determină ca fiind produsul dintre suprafața totală și suma impozitului stabilită pe un m.p.

În Republica Slovenia, evaluarea masivă a început spre finele anului 2010 și sunt impozitate după sistemul vechi, în funcție de aria terenurilor și construcțiilor.

În Letonia, noul sistem de impozitare a bunurilor imobile se continuă încă din anul 2000, toate bunurile imobile (terenuri, construcții și edificii, obiectele de infrastructură inginerescă) sunt evaluate prin metode de evaluare masivă și se petrece în mod automatizat în cadrul sistemului cadastral.

Din anul 2007, reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se petrece în fiecare patru ani, după categorii de bunuri imobile.

În Lituania în legătură cu criza economică globală, a început scăderea bruscă a prețurilor bunurilor imobile. Guvernul prin hotărâre a modificat procedura de evaluare a bunurilor imobile pentru impozitare. În prezent actualizarea valorilor estimate a tuturor categoriilor de bunuri imobile în scopul impozitării se efectuează în fiecare an prin aplicarea coeficienților de corecție.

În Republica Moldova crearea bazei de date a pieții imobiliare generează multe probleme.

**Exemplu:** în cazul înstrăinării bunurilor imobile, vânzătorii indică în contractul de vânzare-cumpărare doar prețul evaluat în scopul impozitării.

**Soluția:**

- a) în procesul de evaluare a bunului imobil în scopul impozitării să se ea în calcul prețul de piață a bunului, deoarece permanent este în creștere, dar evaluarea în scopul impozitării se petrece neregulamentar;

- b) reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, să fie calculate după ideile inovatoare din țările europene.
- c) crearea sistemului de evaluare transparentă, stabilirea cotei de impozitare a bunurilor imobile cu o suprafață ce depășesc 120 m.p., pentru sporirea veniturilor în bugetele locale și îmbunătățirea structurii lor, stabilirea mărimii optime a plăților pentru folosința bunurilor imobile, (politica bugetar-fiscală și vamală pe anul 2016;
- d) atragerea investițiilor pe piața imobiliară;
- e) administrarea eficientă și operativă a bunurilor imobile;
- f) schimbul informațional între cadastrarele specializate prin intermediul băncilor de date informațional independente;
- g) în scopul dezvoltării procesului de evaluare a bunurilor imobile, e necesar de a confirma actualitatea sarcinii de îmbunătățire pe viitor a conceptului de evaluare, elaborarea conceptului de reevaluare a bunurilor imobile în scopuri fiscale e necesar de a studia experiența altor țări;
- k) e necesar de a crea o bază unică de date a prețurilor, care la moment este o problemă actuală pentru Republica Moldova;
- l) rezultatele evaluării e necesar să fie supuse analizei detaliată și consultarea suplimentară cu experți din acest domeniu din alte țări cu un nivel de dezvoltare avansată;
- m) e necesară dezvoltarea unei piețe civilizate a serviciilor de evaluare și un control al calității din partea statului, cu participarea organizațiilor obștești de evaluatorilor. Agenția Relații Funciare și Cadastru, să monitorizeze rapoartele de evaluare a bunurilor imobile în procesul de privatizare, în baza experienței țărilor avansate în domeniu;
- n) intensificarea cercetărilor științifice privind problemele de estimare a activității de evaluare și punerea în aplicare a rezultatelor obținute în Republica Moldova, cum ar fi:
  - evaluarea terenurilor agricole și culturilor perene;
  - îmbunătățirea sistemului de evaluare și reevaluare în masă a bunurilor imobile pentru impozitare;
  - introducerea bazelor științifice de dezvoltare a activității de evaluare în Programele tehnico-științifice de Stat cu alocarea resurselor bugetare, coordonarea elaborării și realizării acestor programe de către Consiliul tehnico-economic al Agenției Relații Funciare și Cadastru;
  - atragerea specialiștilor de înaltă calificare în domeniul evaluării, inclusiv a persoanelor cu grad științific în organele de conducere, instituțiile științifice de speciale, cu pregătirea, recalificarea și dezvoltarea personalului;
  - de a aproba măsuri necesare pentru încurajarea evaluatorilor, creșterea calității evaluării independente, examinarea aspectului metodologic de evaluare, formarea ratingului a companiilor de evaluare și evaluatorilor;

- pentru transparență, companiile de evaluare și evaluatori, e necesar, Instituțiile de profil ca: Economie, Finanțe să publice, lucrări, materiale științifice, la compartimentul „Evaluarea patrimoniului“ în cadrul revistei „Economie și Sociologie“;
- e necesar de a pune în aplicare experiența avansată din țară, și de peste hotare, a tehnicilor și tehnologiilor moderne de evaluare, dezvoltarea colaborării regionale și internaționale în domeniul de evaluare, organizarea participării evaluatorilor din Republica Moldova în cadrul conferințelor, seminarelor, întrunirile naționale și internaționale, participarea în cadrul proiectelor internaționale în acest domeniu, pentru îmbunătățirea activității de evaluare în cadrul întreprinderilor de evaluare, funcționarea unei piețe imobiliare civilizate.

### **ACTE NORMATIVE:**

- 1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25.02.1998.
- 2) Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului.
- 3) Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare a bunurilor imobile.
- 4) Legea nr. 267 din 29.11.2012, art. 4, alineatele (1),(2), privind monitoringul bunurilor imobile.
- 5) Legea nr. 845 din 03.01.1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi.
- 6) Legea nr. 163 din 09.07.2010, art. 15, alin. (5), privind autorizarea executării lucrărilor de construire.
- 7) Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1303 din 24.11.2004, despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.
- 8) Hotărârea Guvernului R.M. nr. 670 din 09 iunie 2003, cu privire la noul sistem de evaluare în scopul impozitării.
- 9) Instrucțiunea Inspectoratului Fiscal de Stat, nr.11 din 04.09.2001 cu privire la modul de calculare și achitare la buget a impozitelor funciar și pe bunurile imobiliare.
- 10) Ordinul Inspectoratului Fiscal Principal de Stat nr. 400, din 14 martie 2014.
- 11) Titlul V, Administrarea Fiscală art. 147 alin. (1) și (2), pentru a acordarea asistenței organului fiscal de Stat.
- 12) Politica bugetar-fiscală și vamală pe anul 2016.

### **BIBLIOGRAFIE:**

- 1) Discursul, Dlui Ghilaș Anatolie, directorul general a Agenției Relații Funciare și Cadastru, publicat pe 14 aprilie 2014 (referitor la înregistrarea masivă a bunurilor imobile).
- 2) Olga BUZU, Vladimir Gh. GUȚU, Dmitrii GUȚU. Problemele în domeniul studierii cadastrului și evaluării bunurilor imobiliare.
- 3) Rezoluția Conferinței Internaționale Științifico-practice „Activități de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare“. Chișinău, 7-8 iunie 2012.