



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

## HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_

din \_\_\_\_\_ 2025

Chișinău

### **Pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

-----

În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediția specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

**1.** Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr. 313-317, art. 990), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1.1. în hotărâre, clauza de adoptare va avea următorul cuprins:

„În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediția specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:”;

1.2. în anexa nr. 1:

1.2.1. punctul 2 va avea următorul cuprins:

„2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, în baza metodologiei

aprobate de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în conformitate cu abordările în evaluare prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.”;

1.2.2. punctul 3:

1.2.2.1. la noțiunea „*zonă valorică*”, cuvântul „comparabile” se substituie cu textul „ale aceluiași tip și/sau subtip”;

1.2.2.2. la noțiunea „*nivel valoric*”, după cuvintele „bunului imobil” se introduce cuvântul „etalon”;

1.2.2.3. la noțiunea „*model de evaluare*”, cuvintele „expresie matematică prezentată” se substituie cu cuvintele „reprezentare matematică”;

1.2.2.4. noțiunea „*data evaluării*” va avea următorul cuprins:

„*data evaluării* – data la care este raportată analiza modelului de evaluare aplicabil unui anumit tip sau subtip de bunuri imobile și care constituie momentul de referință pentru estimarea valorii bunurilor respective”;

1.2.2.5. se completează cu noțiunea „*data ultimei estimări*” cu următorul cuprins:

„*data ultimei estimări* – data la care a fost calculată ultima valoare a bunului imobil în scopul impozitării, în baza modelului de evaluare elaborat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile”;

1.2.2.6. la noțiunea „*date de piață*”, după cuvintele „tranzacțiilor libere” se introduce textul „, precum și prețurile oferite”;

1.2.2.7. la noțiunea „*construcție auxiliară*”, cuvântul „auxiliară” se substituie cu cuvântul „accesorie”;

1.2.2.8. se completează cu noțiunea „*încăpere izolată*” cu următorul cuprins:

„*încăpere izolată* – partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acesteia prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridorul comun, în curte sau în stradă”;

1.2.2.9. noțiunea „*sistem automatizat de evaluare*” va avea următorul cuprins:

„*sistem automatizat de evaluare* – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru calcularea automatizată a valorii de către organele cadastrale teritoriale”;

1.2.3. punctele 5, 6 și 7 vor avea următorul cuprins:

„5. Lucrările de evaluare sunt executate de către organele cadastrale, în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de către Guvern.

6. Evaluarea se efectuează pe tipuri sau pe subtipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile raportate la tipul concret. Se disting două tipuri de evaluare:

1) *evaluare generală* – proces de calculare a valorii bunurilor imobile, realizat prin aplicarea unui model de evaluare care ia în considerare caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și nivelul prețurilor existente la data evaluării;

2) *evaluare specială* – proces de calculare a valorii bunurilor imobile nou-formate în perioada dintre evaluările sau reevaluările generale, în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.

7. Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante ale modelului de evaluare existente la acel moment.”;

1.2.4. la punctul 11, după cuvântul „Evaluarea” se introduc cuvintele „generală și specială a”;

1.2.5. se completează cu punctul 11<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„11<sup>1</sup>. Rezultatele evaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”;

1.2.6. la punctul 12, cuvintele „destinației acestora” se substituie cu cuvintele „tipului și subtipului acestora”;

1.2.7. la punctul 13 subpunctul 2):

1.2.7.1. după textul „cu destinație nelocativă,” se introduce textul „precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții.”;

1.2.7.2. la litera a), textul „(comerț, prestare a serviciilor)” se exclude;

1.2.8. în denumirea capitolului III, după cuvântul „EVALUARE” se introduce cuvântul „GENERALĂ”;

1.2.9. la punctul 14, după cuvintele „Procesul de evaluare” se introduce cuvântul „generală”;

1.2.10. punctul 15:

1.2.10.1. după cuvintele „lucrărilor de evaluare” se introduce cuvântul „generală”;

1.2.10.2. subpunctul 1) va avea următorul cuprins:

„1) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență posibili asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile”;

1.2.11. punctul 16 va avea următorul cuprins:

„16. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de

vânzare-cumpărare și din contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de către autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, instituțiile bancare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în considerare doar tranzacțiile și ofertele ce corespund criteriilor valorii pe piață.”;

1.2.12. punctul 17:

1.2.12.1. după cuvintele „bază de date a tranzacțiilor” se introduc cuvintele „și ofertelor”;

1.2.12.2. subpunctul 1) va avea următorul cuprins:

„1) informația referitoare la tranzacție sau ofertă (prețul și data tranzacției/data colectării);”;

1.2.12.3. la subpunctul 3), după cuvintele „data tranzacției” se introduce textul „/data colectării);

1.2.13. la punctul 27, după cuvântul „reevaluări” se introduce cuvântul „generale”;

1.2.14. punctul 31 va avea următorul cuprins:

„31. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte sau nu prezintă în termenul acordat informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare.”;

1.2.15. la punctul 33, cuvântul „periodic” se exclude;

1.2.16. la punctul 34, după cuvintele „modelului de evaluare” se introduce textul „aprobat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”;

1.2.17. punctul 35 va avea următorul cuprins:

„35. Pentru asigurarea calității evaluării bunurilor imobile și informarea proprietarilor și titularilor de drepturi ale bunurilor imobile despre rezultatele intermediare ale evaluării generale, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru”, comunică oficial rezultatele intermediare ale evaluării generale. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, în termen de trei luni, prin depunerea unei contestații, revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.”;

1.2.18. se completează cu punctul 35<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„35<sup>1</sup>. Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării generale se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024.”;

1.2.19. punctul 36 va avea următorul cuprins:

„**36.** Organele cadastrale teritoriale, după încheierea consultărilor publice, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor asigura notificarea proprietarilor și titularilor de drepturi.”;

1.2.20. la punctul 37, cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”;

1.2.21. punctele 38 și 39 vor avea următorul cuprins:

„**38.** În cazul adresării proprietarului sau titularului de drepturi privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în notificare, organele cadastrale teritoriale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 30 de zile de la data adresării.

**39.** Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de evaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnice existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organul cadastral va modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și va recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.”;

1.2.22. la punctul 41, cuvintele „data calculării valorii” se substituie cu cuvintele „data evaluării și data ultimei estimări”;

1.2.23. punctul 42 va avea următorul cuprins:

„**42.** IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării generale a bunurilor imobile, de un tip sau de un subtip, cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată evaluarea acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii estimate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997.”;

1.2.24. la punctul 48, cuvântul „evaluării” se substituie cu textul „procedurii de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării generale”;

1.2.25. la punctul 50, după cuvintele „valorii bunului imobil” se introduc cuvintele „și soluționarea contestației privind rezultatele evaluării generale”;

1.2.26. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins:

## **„VI. PROCESUL DE EVALUARE SPECIALĂ**

**51.** Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități:

- 1) colectarea datelor despre obiectele evaluării;
- 2) calcularea valorii bunurilor imobile;
- 3) transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat.

52. Organele cadastrale vor introduce în sistemul automatizat de evaluare datele privind caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou-formate conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

53. Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și de la proprietarii bunurilor imobile sau de la alți titulari de drepturi reale, de la serviciile subordonate autorităților administrației publice locale și de la persoanele care, în virtutea activității lor economice, dețin informația necesară pentru evaluare.

54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte sau nu prezintă în termenul acordat informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare.

55. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru tipul sau pentru subtipul respectiv de bunuri imobile.

56. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica acestuia datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei, folosind procedura de notificare.

57. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data recepționării notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 38, 39 și 40.

58. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.

59. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997.”;

1.3. în anexa nr. 2:

1.3.1. punctul 4 va avea următorul cuprins:

„4. Se disting trei tipuri de reevaluare:

1) reevaluare generală;

2) reevaluare curentă (indexarea valorilor);

3) reevaluare specială.”;

1.3.2. punctul 5 se completează cu noțiunea „reevaluare specială” cu următorul cuprins:

„reevaluare specială – proces de calculare a valorii bunurilor imobile care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, realizat în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia”;

1.3.3. punctele 6 și 7 vor avea următorul cuprins:

„6. Lucrările de reevaluare se execută de către organele cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.

7. Lucrările de reevaluare se desfășoară prin intermediul sistemului automatizat de evaluare, în baza planului anual aprobat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.”;

1.3.4. se completează cu punctul 7<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„7<sup>1</sup>. Rezultatele reevaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”;

1.3.5. punctul 8 va avea următorul cuprins:

„8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la trei ani. Data reevaluării este 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici ale modelului de evaluare relevante existente la acel moment.”;

1.3.6. punctul 12:

1.3.6.1. la subpunctul 1), cuvântul „oficiilor” se substituie cu cuvântul „organelor”;

1.3.6.2. subpunctul 2) va avea următorul cuprins:

„2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de către autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, instituțiile bancare și alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară”;

1.3.7. punctul 13 se abrogă;

1.3.8. punctul 14:

1.3.8.1. la subpunctul 2), după cuvintele „medii de piață” se introduc cuvintele „și a prețurilor medii”;

1.3.8.2. la subpunctul 3), după cuvintele „cu prețurile” se introduc cuvintele „medii de piață”;

1.3.9. la punctul 21 subpunctul 2), după cuvântul „reevaluării” se introduce cuvântul „generale”;

1.3.10. la punctul 23, cuvintele „pe pagina sa web” se substituie cu textul „pe site-ul web oficial al acesteia”;

1.3.11. punctul 24 va avea următorul cuprins:

„24. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape:

- 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- 2) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării generale;
- 3) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării generale;
- 4) notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi privind valorile recalculate în scopul impozitării bunurilor imobile;
- 5) examinarea adresărilor proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele reevaluării generale în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret, utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării;
- 6) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.”;

1.3.12. se completează cu punctele 25<sup>1</sup> și 25<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

„25<sup>1</sup>. Consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării se realizează prin comunicarea oficială a acestora de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat «Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru». Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, în termen de trei luni, prin depunerea unei contestații, revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.

25<sup>2</sup>. Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024.”;

1.3.13. punctele 26 și 27 vor avea următorul cuprins:

„26. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi despre valoarea recalculeată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale teritoriale, cu sprijinul autorităților administrației publice locale.

27. În scopul consultării publice și notificării proprietarilor sau titularilor de drepturi privind rezultatele reevaluării generale, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuie a informației despre rezultatele reevaluării, și anume:

- 1) mijloacele de informare în masă;
- 2) editarea materialelor informaționale specializate.”;

1.3.14. punctul 28 se abrogă;

1.3.15. punctele 29 și 30 vor avea următorul cuprins:

„**29.** În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării.

**30.** Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de reevaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnic existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrisurile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.”;

1.3.16. punctul 34 va avea următorul cuprins:

„**34.** IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea generală a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997.”;

1.3.17. punctul 41:

1.3.17.1. se completează cu subpunctele 2<sup>1</sup>) și 2<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„2<sup>1</sup>) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării curente;

2<sup>2</sup>) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente;”;

1.3.17.2. la subpunctul 3), cuvintele „informarea titularilor de drepturi” se substituie cu cuvintele „notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi”;

1.3.18. la punctul 43, cuvintele „în baza” se substituie cu cuvintele „prin indexarea”;

1.3.19. punctul 44 va avea următorul cuprins:

„**44.** Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26 și 27.”;

1.3.20. se completează cu punctul 44<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„**44<sup>1</sup>.** Consultarea publică și examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 25<sup>1</sup> și 25<sup>2</sup>.”;

1.3.21. punctul 46 va avea următorul cuprins:

„**46.** IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării curente a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată

reevaluarea curentă a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat, în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997.”;

1.3.22. se completează cu capitolul IV cu următorul cuprins:

#### **„IV. PROCEDURA DE REEVALUARE SPECIALĂ A BUNURILOR IMOBILE**

**47.** Procedura de reevaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie un proces etapizat, aplicabil bunurilor care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, și include următoarele activități:

- 1) actualizarea datelor despre obiectele evaluării;
- 2) recalcularea valorii bunurilor imobile;
- 3) transmiterea rezultatelor reevaluării Serviciului Fiscal de Stat.

**48.** Organele cadastrale teritoriale sunt responsabile de actualizarea datelor tehnice, funcționale și economice aferente bunurilor imobile supuse reevaluării speciale, în conformitate cu procedurile operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

**49.** Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și de la proprietarii bunurilor imobile sau de la alți titulari de drepturi reale, de la serviciile subordonate autorităților administrației publice locale și de la persoanele care, în virtutea activității lor economice, dețin informația necesară pentru evaluare.

**50.** Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte sau nu prezintă în termenul acordat informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare.

**51.** Recalcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile, aplicabil la data ultimei evaluări sau ultimei reevaluări generale.

**52.** În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi asupra bunului imobil despre rezultatele reevaluării, organele cadastrale, înainte de

transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularilor de drepturi, folosind procedura de notificare.

**53.** În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data recepționării notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 29, 30 și 31.

**54.** Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.

**55.** IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării speciale, în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997.”;

1.4. în anexa nr. 3:

1.4.1. la punctul 1, textul „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.” se substituie cu textul „conform valorii estimate în scopul impozitării, determinată în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2”;

1.4.2. la punctul 3, cuvintele „valorii evaluate” se substituie cu cuvintele „valorii de inventariere”;

1.4.3. la punctul 4 subpunctele 1) și 2), cuvintele „administrat de primărie” se substituie cu textul „administrativ al unității administrativ-teritoriale”;

1.4.4. punctul 10 va avea următorul cuprins:

„**10.** Procesul de apreciere sau de actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ:

- 1) lucrări pregătitoare;
- 2) colectarea datelor;
- 3) determinarea valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere, conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective;

4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători;

5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, a caracteristicilor care pot influența valoarea;

6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării;

7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.”;

1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2), după cuvintele „bunuri imobile similare” se introduce textul „, stabilirea valorilor bunurilor imobile etalon”;

1.4.6. punctul 12 va avea următorul cuprins:

„**12.** Colectarea datelor se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorilor bunurilor imobile similare tranzacționate, pentru determinarea unei valori medii pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, în vederea aplicării acestora la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.”;

1.4.7. la punctul 13, cuvintele „de piață” se exclud, iar subpunctul 5) va avea următorul cuprins:

„5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării, precum și modelele de evaluare în scopul impozitării, aprobate de către autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării și reevaluării”;

1.4.8. punctul 14 va avea următorul cuprins:

„**14.** În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și factorii de influență a acestora asupra valorii.”;

1.4.9. la punctul 15, cuvintele „surse geoinformaționale” se substituie cu cuvintele „sisteme informaționale de stat sau locale”;

1.4.10. la punctul 16, cuvântul „va” se substituie cu cuvântul „poate”;

1.4.11. punctul 17 va avea următorul cuprins:

„**17.** Valoarea medie pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau valorile bunurilor imobile etalon, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere și caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.”

2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**Prim-ministru**

**DORIN RECEAN**

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor

Victoria Belous

**NOTA DE FUNDAMENTARE**  
**la proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea**  
**Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea**  
**bunurilor imobile în scopul impozitării**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării este elaborat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Elaborarea proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării are la bază un cadru juridic consolidat, care stabilește responsabilitățile autorităților publice în domeniul evaluării masive a bunurilor imobile și determinării valorii impozabile.</p> <p>Astfel, potrivit <b>art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</b> (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, evaluarea sau reevaluarea masivă a bunurilor imobile tip se efectuează în modul stabilit de Guvern, în baza modelelor de evaluare aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Această normă conferă Guvernului competența de a reglementa, prin acte normative secundare, procedura și metodologia aplicabilă procesului de evaluare masivă în scopul impozitării, cu implicarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în calitate de instituție responsabilă pentru elaborarea modelelor și metodologiilor de evaluare.</p> <p>Totodată, <b>art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997</b> (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, consolidează acest temei prin alin. (5), care stipulează că reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale o dată la 3 ani, în modul stabilit de Guvern. Mai mult, alin. (8) din același articol statuează că autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile este responsabilă de elaborarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării bunurilor imobile, confirmând astfel rolul activ și central al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în actualizarea cadrului normativ aplicabil evaluărilor în scopul impozitării.</p> <p>În același timp, <b>art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal</b> (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), prevede modul de determinare a valorii impozabile a bunurilor imobile în funcție de categoria de contribuabili. În cazul persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, valoarea se stabilește în baza documentelor arhivate la organele cadastrale sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor. Această prevedere subliniază necesitatea existenței unor reglementări clare privind evaluarea și actualizarea valorii de inventariere, în special în ceea ce privește regulamentul aprobat prin anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020.</p> <p>Prin urmare, proiectul hotărârii se fundamentează juridic pe un ansamblu coerent de norme legale care stabilesc atribuțiile autorităților competente, frecvența reevaluărilor, precum și metodologia și sursele de date utilizate în procesul de stabilire a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 urmărește armonizarea acestor prevederi cu noile cerințe practice și necesitatea de a asigura un cadru metodologic actualizat, coerent și aplicabil în toate cazurile prevăzute de lege.</p> |
| <b>2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Procesul de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării este reglementat, în prezent, prin Hotărârea Guvernului nr. 827/2020, care stabilește cadrul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

normativ pentru estimarea valorii impozabile a bunurilor imobile, structurat în trei regulamente anexate: evaluarea, reevaluarea și aprecierea valorii de inventariere. De la momentul aprobării acestui act normativ și până în prezent, au intervenit modificări legislative, instituționale și de practică administrativă care reclamă o revizuire și actualizare a prevederilor în vigoare.

Un prim aspect care impune intervenția legislativă este necesitatea alinierii terminologiei utilizate în hotărârea sus-menționată cu conceptele și definițiile prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, în special cele referitoare la abordările în evaluare, tipurile de evaluare, modelul de evaluare și regimul evaluărilor individuale. În forma actuală, unele dispoziții din Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 sunt formulate în termeni care nu mai corespund prevederilor normative în vigoare sau care generează interpretări neuniforme în aplicare, afectând caracterul predictibil și unitar al procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un al doilea element de disfuncționalitate rezidă în faptul că procedura de evaluare și reevaluare specială a bunurilor imobile – utilizată anterior prin Hotărârea Guvernului nr. 1303/2004 – a fost omisă din reglementarea actuală, ca urmare a abrogării actului anterior odată cu intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 827/2020. Absența unor prevederi normative explicite privind evaluarea/reevaluare specială a bunurilor nou-formate sau a celor care au suferit modificări juridice ori tehnico-economice între două evaluări/reevaluări generale a condus la incertitudini privind regimul aplicabil acestor situații.

Totodată, în contextul modificărilor instituționale intervenite, este necesară reflectarea expresă a rolului executiv al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” în realizarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, precum și a responsabilităților de ordin operațional ale organelor cadastrale teritoriale, aspecte care nu sunt suficient precizate în forma actuală a actului normativ. Lipsa unei reglementări detaliate privind mecanismul de transmitere a rezultatelor evaluării și reevaluării către Serviciul Fiscal de Stat poate genera întârzieri și discrepante în procesul de actualizare a informațiilor din Sistemul Informațional Automatizat „Cadastru Fiscal”, afectând buna administrare a obligațiilor fiscale locale și naționale.

O altă lacună semnificativă o constituie absența reglementărilor privind procedura de contestare a rezultatelor evaluării și reevaluării, în condițiile în care Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 a aprobat un regulament distinct în acest sens. În lipsa unei corelări directe între cele două acte normative, se creează incertitudine asupra aplicabilității procedurii de soluționare a contestațiilor, asupra etapelor de consultare publică și asupra dreptului contribuabililor de a solicita revizuirea caracteristicilor bunului sau a elementelor modelului de evaluare.

Totodată, în cuprinsul anexei nr. 3 se mențin unele formulări neclare sau necorelate cu terminologia și structura procedurală prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2, ceea ce afectează aplicarea unitară a reglementărilor privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere. Lipsa unei exprimări clare referitoare la stabilirea bunurilor imobile etalon și ambiguitățile în definirea etapelor metodologice impun necesitatea reformulării corespunzătoare a prevederilor existente.

Prin urmare, intervenția normativă se impune pentru a remedia aceste lacune și disfuncționalități, prin revizuirea structurii și conținutului reglementărilor existente, completarea cu tipuri distincte de evaluare și reevaluare, corelarea cu actele normative în vigoare și stabilirea unui mecanism procedural clar de informare, notificare, contestare și transmitere a datelor, care să asigure eficiență administrativă, legalitate și transparență în procesul de evaluare în scopul impozitării a bunurilor imobile.

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

#### **3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi**

Proiectul de hotărâre propus urmărește actualizarea și completarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea asigurării unei aplicabilități coerente și uniforme a procedurilor stabilite în acest domeniu. Inițiativa

răspunde necesității de armonizare a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu actele normative în vigoare, cu bunele practici de implementare și cu mecanismele instituționale existente.

Una dintre principalele intervenții vizează **revizuirea și clarificarea terminologiei utilizate**, prin înlocuirea expresiilor depășite precum „metode de estimare a valorii” cu termenii corecți din Legea nr. 989/2002 – „abordare prin piață, prin venit și prin cost”. De asemenea, sunt reformulate definițiile unor noțiuni-cheie precum „model de evaluare”, „sistem automatizat de evaluare”, „data evaluării” și este introdus conceptul de „data ultimei estimări”, în scopul unei distincții mai clare între momentele de calcul și cele de referință fiscală. Noțiunile de „apartament” și „construcție auxiliară” sunt eliminate sau înlocuite cu termeni mai preciși, precum „încăpere izolată” și „construcție accesorie”.

Proiectul introduce o structură distinctă pentru **evaluarea specială**, definind-o ca proces de estimare aplicabil bunurilor imobile nou-formate între două evaluări/reevaluări generale. Sunt stabilite etapele acestui proces, responsabilitățile IP Cadastrul Bunurilor Imobile și ale organelor cadastrale teritoriale, modalitatea de informare și notificare a proprietarilor, precum și regimul de păstrare și transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat.

În paralel, se introduc completări importante privind **reevaluarea specială** în anexa nr. 2 a hotărârii, ca formă distinctă față de reevaluarea generală sau curentă (prin indexare). Sunt precizate condițiile de aplicare, sursele de date utilizabile, și se stabilește procedura de contestare a rezultatelor. Reevaluarea specială devine astfel un instrument reglementat care poate fi aplicat în mod repetat, obiectiv și trasabil, în contextul modificărilor intervenite asupra bunurilor imobile între două cicluri de reevaluare generală.

Totodată, în concordanță cu Hotărârea Guvernului nr. 799/2024, proiectul instituie **mecanismul formal de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării și reevaluării**. Sunt reglementate etapele de consultare publică, modalitatea de comunicare a rezultatelor intermediare prin Geoportalul tematic al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, termenele pentru depunerea contestațiilor și procedura de soluționare a acestora pentru fiecare tip de evaluare/reevaluare. Aceste prevederi întăresc drepturile contribuabililor și asigură transparența procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un alt element esențial îl reprezintă **mecanismul clar de transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat**, stabilit prin termene ferme și raportări diferențiate în funcție de tipul evaluării/reevaluări (generală, specială, curentă). Astfel, rezultatele evaluării/reevaluării trebuie transmise până la finele lunii februarie a anului următor, iar datele suplimentare – în mod operativ, în măsura apariției acestora. Acest cadru procedural asigură sincronizarea informațională între instituțiile implicate și contribuie la administrarea eficientă a impozitului pe bunurile imobile.

Modificările operate asupra anexei nr. 3 au ca scop principal armonizarea terminologiei utilizate cu cea prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 ale aceleiași hotărâri, precum și **consolidarea metodologică a procedurilor de lucru** aplicabile în cadrul autorităților administrației publice locale și al comisiilor de inventariere. În același timp, sunt introduse elemente normative noi, printre care se numără stabilirea bunurilor imobile etalon ca reper valoric, precum și reglementarea expresă a caracterului deliberativ și consultativ al actului de aprobare a valorilor de inventariere, cu respectarea cerințelor de transparență prevăzute de Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

Pentru a asigura coerența normativă și sincronizarea efectelor juridice cu etapele operaționale ale procesului de evaluare generală a bunurilor imobile, se propune ca prevederile hotărârii de guvern să intre în vigoare la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Această propunere are în vedere faptul că proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative nr. 203 din 06.06.2025, votat în a doua lectură la 03.07.2025, aduce completări semnificative Legii nr. 989/2002 prin introducerea la Capitolul V „Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării” a desfășurării consultărilor publice

asupra rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării generale. În același timp, aceste prevederi trebuie corelate cu graficul de implementare a modelelor de evaluare, stabilit în coordonare cu reprezentanții Grupului Băncii Mondiale, potrivit căruia calcularea valorilor estimate, transmiterea oficială a rezultatelor evaluării și lansarea perioadei de depunere a contestațiilor pentru bunurile imobile cu destinație locativă urmează a fi realizate în luna octombrie 2025.

### ***3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare***

În procesul de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020, nu au fost identificate și analizate opțiuni alternative de reglementare, întrucât acest act normativ constituie, în prezent, unicul cadru normativ secundar care reglementează în mod expres și detaliat activitatea de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 este actul de aplicare a prevederilor art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, art. 279 din Codul fiscal și art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000, în ceea ce privește metodologia, procedura și instituțiile implicate în procesul de evaluare în scopul impozitării. În consecință, modificarea și completarea acestuia reprezintă singura cale funcțională de intervenție normativă pentru remedierea disfuncționalităților constatate și pentru adaptarea reglementărilor la noile cerințe normative și administrative.

Adoptarea unui act normativ nou sau reglementarea separată a unor aspecte punctuale nu ar fi justificată juridic și nici fezabilă tehnic, întrucât ar conduce la fragmentarea normativă a procesului de evaluare, la suprapuneri de competențe și la riscul de incoerență în aplicare. Astfel, actualul proiect de modificare a fost fundamentat exclusiv pe necesitatea actualizării actului de bază și pe consolidarea sa în calitate de instrument normativ unic aplicabil domeniului.

## **4. Analiza impactului de reglementare**

### ***4.1. Impactul asupra sectorului public***

Proiectul hotărârii consolidează și clarifică funcțiile instituționale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” și ale organelor cadastrale teritoriale, fără a modifica structura administrativă existentă. Totodată, prin modificările aduse anexei nr. 3, sunt clarificate și responsabilitățile autorităților administrației publice locale, în special ale comisiilor de inventariere și ale serviciilor de colectare a impozitelor și taxelor locale, prin standardizarea etapelor metodologice aplicabile procesului de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere. Prin reglementarea expresă a competențelor operaționale și de coordonare, actul normativ întărește coerența instituțională în domeniul evaluării în scopul impozitării și facilitează aplicarea uniformă a procedurilor.

Pe termen scurt, impactul se va manifesta prin ajustarea procedurilor administrative interne și prin integrarea clară a procesului de evaluare specială în activitatea curentă a autorităților implicate. De asemenea, instituțiile vor fi sprijinite în aplicarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 privind examinarea contestațiilor, ceea ce va conduce la o îmbunătățire a comunicării cu contribuabilii și la un proces mai transparent de informare și contestare. De asemenea, claritatea normativă asigurată prin noile prevederi din anexa nr. 3 va permite consiliilor locale să fundamenteze deciziile de aprobare a valorilor de inventariere pe o bază tehnică și procedurală unitară, cu aplicarea coerentă a valorilor bunurilor imobile etalon.

Pe termen mediu și lung, se preconizează o eficientizare a mecanismului de actualizare a bazei fiscale prin transmiterea periodică și standardizată a valorilor estimate către Serviciul Fiscal de Stat, precum și o reducere a discrepanțelor dintre situația de facto a bunurilor și reflectarea acestora în evidențele fiscale. Aceste măsuri vor contribui la întărirea capacității administrative și la creșterea calității guvernantei fiscale la nivel local și central.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.3. Impactul asupra sectorului privat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nu este aplicabil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.4. Impactul social</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Proiectul are un impact social favorabil, contribuind la asigurarea unui cadru normativ clar și echitabil în procesul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Prin reglementarea detaliată a tipurilor de evaluare și reevaluare, inclusiv a evaluării/reevaluării speciale, și prin stabilirea unui mecanism transparent de notificare și contestare, proiectul oferă contribuabililor garanții suplimentare privind corectitudinea valorii atribuite bunurilor lor, precum și posibilitatea de a solicita revizuirea acestora în caz de neconcordanțe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Introducerea unor termene și proceduri uniforme pentru consultarea publică și pentru soluționarea contestațiilor sporește gradul de informare și implicare a populației în procesul de evaluare în scopul impozitării, contribuind la creșterea încrederii în autoritățile publice și la reducerea conflictelor legate de impunerea fiscală. Totodată, comunicarea rezultatelor evaluării prin intermediul platformelor digitale oficiale asigură acces egal la informație pentru toți contribuabilii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nu este aplicabil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nu este aplicabil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.5. Impactul asupra mediului</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.6. Alte impacturi și informații relevante</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nu au fost identificate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nu este aplicabil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nu este aplicabil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, și în conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului a fost plasat pe portalul <a href="http://www.particip.gov.md">www.particip.gov.md</a> , precum și pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, <a href="http://www.agcc.gov.md">www.agcc.gov.md</a> , la directoriul Transparența decizională, secțiunea Anunțuri, link-ul de acces: <a href="https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Biarea-procesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-pentru-1">https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Biarea-procesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-pentru-1</a> |
| La etapa de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern, au fost consultate instituțiile și părțile interesate implicate în mod direct în aplicarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. În acest sens, au fost solicitate și recepționate propuneri și observații de la Serviciul Fiscal de Stat, Congresul Autorităților Locale din Moldova și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Propunerile recepționate au vizat, în principal, clarificarea atribuțiilor autorităților responsabile de executarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, includerea procedurii de evaluare și reevaluare specială, precum și consolidarea mecanismului de transmitere a rezultatelor către autoritatea fiscală. Observațiile relevante au fost analizate și integrate, după                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

caz, în conținutul proiectului, în vederea asigurării aplicabilității practice și coerenței instituționale a actului normativ.

Proiectul a fost avizat de către Congresul Autorităților Locale din Moldova, Ministerul Finanțelor, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, iar recomandările au fost integrate în proiectul de hotărâre.

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional*, proiectul de modificare este plasat pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, [www.agcc.gov.md](http://www.agcc.gov.md), la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice* și pe platforma guvernamentală [www.particip.gov.md](http://www.particip.gov.md).

## **7. Concluziile expertizelor**

În conformitate cu prevederile art. 34, 36 și 37 din *Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, proiectul a fost expertizei anticorupție și expertizei juridice după finalizarea procedurii de avizare.

### ***Concluzia expertizei anticorupție:***

În nota de fundamentare se menționează: „*Proiectul de hotărâre propus urmărește actualizarea și completarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea asigurării unei aplicabilități coerente și uniforme a procedurilor stabilite în acest domeniu. Inițiativa răspunde necesității de armonizare a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu actele normative în vigoare, cu bunele practici de implementare și cu mecanismele instituționale existente*”.

La fel, se menționează că: „*proiectul hotărârii se fundamentează juridic pe un ansamblu coerent de norme legale care stabilesc atribuțiile autorităților competente, frecvența reevaluărilor, precum și metodologia și sursele de date utilizate în procesul de stabilire a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 urmărește armonizarea acestor prevederi cu noile cerințe practice și necesitatea de a asigura un cadru metodologic actualizat, coerent și aplicabil în toate cazurile prevăzute de lege*”.

Cu privire la impactul financiar și argumentarea costurilor estimative, în notă se face mențiune că: „*implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat*”.

În final, menționăm că în redacția propusă, proiectul nu conține factori și riscuri de corupție.

### ***Concluziile expertizei juridice:***

Expertiza juridică a evidențiat necesitatea armonizării terminologiei proiectului cu *Legea nr.989/2002* și respectarea normelor de tehnică legislativă. Formulele legislative utilizate în redactarea modificărilor au fost modificate, iar subpunctele consecutive care vizează aceleași elemente structurale au fost comasate. Conținutul unor prevederi au necesitat revizuirii terminologice pentru a reflecta exact atribuțiile instituționale și succesiunea logică a normelor. Numerotarea subpunctelor, utilizarea constantă a termenilor tehnici și eliminarea expresiilor redundante, precum „prezenta hotărâre”, au contribuit la coerența și claritatea actului normativ definitiv.

## **8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent**

Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

## **9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ**

Implementarea eficientă a prevederilor proiectului de hotărâre necesită o serie de măsuri administrative și tehnico-normative din partea autorităților implicate. În mod prioritar, este necesară revizuirea și actualizarea procedurilor operaționale interne ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în scopul asigurării conformității cu noile prevederi

referitoare la evaluarea și reevaluarea generală, specială și curentă, precum și la mecanismul de notificare, comunicare și contestare a rezultatelor. Concomitent, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate administrativă centrală în domeniu, urmează să modifice și să aprobe actele normative secundare aferente domeniului evaluării – inclusiv instrucțiunile metodologice privind înscrierea valorilor în sistemul automatizat, aprobarea modelelor de evaluare și gestionarea contestațiilor.

Măsurile menționate vor fi planificate și realizate etapizat, astfel încât prevederile proiectului să poată fi aplicate integral începând cu ciclul de evaluare aferent anului fiscal 2026.

**Director general**

**Ivan DANII**

**SINTEZA**  
**la proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr.827/2020 cu privire la**  
**evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

| Participantul la<br>avizare,<br>consultare<br>publică,<br>expertizare                        | Nr.<br>crt. | Conținutul obiecției,<br>propunerii, recomandării, concluziei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Argumentarea<br>autorului proiectului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avizare</b>                                                                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Congresul<br/>Autorităților<br/>Locale din<br/>Moldova</b><br>(nr. 153 din<br>27.05.2025) | <b>1</b>    | <p><b>1.1. În anexa nr. 1 la hotărâre:</b></p> <p><b>1.1.1. În subpct. 1.2. (1.2.16. la punctul 18 după textul „actualizarea lor” se completează cu textul „în cadrul reevaluării generale”):</b><br/> <b>considerăm inadecvată modificarea propusă de autor, pe motiv că „actualizarea” în această normă vizează Modelele de evaluare în sine, dar nu valorile bunurilor în scopul impozitării, iar în consecință, propunem excluderea din proiect.</b></p> <p><b>1.1.2. În subpct. 1.2. (1.2.17. punctul 22 se expune în redacție nouă: „22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață”):</b><br/> <b>în contextul modificării date propuse de autor, atragem atenția că art. 279 din Codul fiscal, prevede că:</b><br/> <i>„(4) La evaluarea bunurilor imobiliare, în dependență de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:</i><br/> a) <i>metoda analizei comparative a vânzărilor;</i><br/> b) <i>metoda veniturilor;</i><br/> c) <i>metoda cheltuielilor”.</i><br/> Prin urmare, această modificare, chiar dacă se aliniază în general politicilor și bunelor practici de evaluare - contravine prevederilor actuale ale Codului fiscal.</p> <p><b>1.1.3. În subpct. 1.2. (1.2.19. punctul 30 se abrogă):</b><br/> <b>Nu este clar temeiul în care autorul propune de a abroga acest punct, care prevede că:</b><br/> <i>„Dacă obiect al evaluării este construcția nefinalizată, în scopul acumulării informației necesare pentru evaluare, organele cadastrale teritoriale vor executa lucrări cadastrale pentru acest bun imobil conform unei proceduri simplificate aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”.</i><br/> <b>Se propune excluderea subpunctului 1.2.19 din proiect.</b></p> | <p><b>Se acceptă parțial</b><br/> Modificările propuse la punctele 1.2.16, 1.2.17 și 1.2.19 din proiectul hotărârii au fost excluse. Modificările propuse pentru punctul 1.2.32 au fost introduse în textul proiectului.</p> <p>Propunerea aferentă punctului 1.2.25 nu se acceptă deoarece termenul de o lună pentru contestarea rezultatelor evaluării este deja prevăzut expres la art. 26 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care stabilește că „dezacordul asupra rezultatelor evaluării poate fi contestat, în termen de o lună de la data recepționării notificării, la organul abilitat să organizeze evaluarea sau la instanța de judecată”. Astfel, includerea suplimentară a unei referințe</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>1.1.4. Referitor la subpct. 1.2.</b> (1.2.25. la punctul 37 cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”):<br/> pentru excluderea oricărui dubiu și pentru claritate referitor la termenul în care contribuabilul are posibilitatea (întinderea dreptului) de a contesta rezultatele evaluării sau reevaluării bunului imobil în scopul impozitării, este oportună completarea normei cu enunțul că acest drept de contestare nu se poate extinde după expirarea unei luni de la data în care, conform obligației legale, contribuabilul era obligat să achite impozitul pe bunurile imobile. În acest sens se propune reformularea corespunzătoare a normei date și a celorlalte similare din proiect (de ex.: „1.3.17. punctul 29 se expune în redacție nouă: „29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării”).</p> <p><b>1.1.5. În subpct. 1.2.</b> (1.2.32. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins:<br/> 54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi <b>refuză să prezinte</b> informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare):<br/> <b>cuvintele „refuză să prezinte” se propune a se completa cu cuvintele „nu prezintă în termenul acordat”.</b> Această formulare cuprinde și ipoteza „tăcerii contribuabilului” (refuzului tacit). Propunerea este valabilă și pentru alte puncte din proiect (de ex.: „50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În 12 cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi <b>refuză să prezinte</b> informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare”).</p> | <p>la momentul în care contribuabilul devine obligat la plata impozitului pe bunurile imobile nu este necesară.</p> <p>Data efectuării evaluării sau data scadenței obligației fiscale sunt momente distincte, guvernate de reglementări separate – prima ținând de procesul tehnic și administrativ al evaluării, iar cea de-a doua de regimul fiscal aplicabil în baza Codului fiscal. Corelarea artificială între data plății impozitului și termenul de contestare a rezultatului evaluării ar putea genera confuzii și interpretări divergente, în condițiile în care termenul de contestație este deja bine delimitat legal prin notificarea oficială a rezultatului evaluării.</p> |
| 2 | <p><b>1.2. În anexa nr. 3 la hotărâre:</b><br/> <b>1.2.1. În subpct. 1.4.</b> (1.4.1. la punctul 1 textul „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.” se substituie cu textul „în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre”):<br/> <b>Formularea actuală propusă de autor este una nereușită, cu potențial de a anihila în general aplicabilitatea anexei nr. 3</b> (mecanismul provizoriu, cu titlu de recomandare, privind 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Se acceptă</b><br/> Au fost operate modificări la punctul 1.4.1, 1.4.5, 1.4.7, 1.4.9 și 1.4.10.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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). Astfel, redacția propusă de autor face interpretabil modul de aplicare a Regulamentului prevăzut în anexa nr. 3 la hotărâre, ca fiind condiționată de metodologiile de evaluare și reevaluare prevăzute de anexele nr. 1 și nr. 2 la hotărâre, în condițiile în care posibila intenție reală a autorului proiectului presupunem că nu a fost această din urmă interpretare.

Din aceste considerente, **subpunctul 1.4.1. necesită a fi reformulat, cu expunerea acestuia cu următorul cuprins:**

**„1.4.1. la punctul 1 textul „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” se substituie cu textul cu următorul cuprins: „, în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre, evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale”.**

**Accentuăm importanța neadmiterii acestui dubiu de interpretare, în condiția în care, APL aplică deja pe larg acest mecanism provizoriu (anexa nr. 3) în scopul impozitării și încasează venituri sporite la bugetele locale, iar finalitatea înregistrării masive a bunurilor imobile, după care se vor aplica plenar Modelele de evaluare aprobate - este încă de o perspectivă relativ îndepărtată și neclară.**

**1.2.2. În subpct. 1.4. (1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2) după textul „bunuri imobile similare” se completează cu textul „, stabilirea bunurilor imobile etalon”):**

**după cuvântul „stabilirea” necesită a se completa cu cuvântul „valorilor”.**

**1.2.3. În subpct. 1.4. (1.4.7. la punctul 13 textul „de piață” se exclude):**

**după textul „de piață” este necesară completarea cu textul „(în al doilea enunț)”**

(cuvintele „de piață” în acest punct sunt enunțate de două ori).

**1.2.4. În subpct. 1.4. (1.4.9. punctul 14 se expune în redacție nouă: „14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii”):**

**cuvântul „coeficienții” necesită a se substitui cu cuvântul „factorii”.**

**1.2.5. În subpct. 1.4. (1.4.10. la punctul 15 textul „surse geoinformaționale” se substituie cu textul „sisteme informaționale de stat”):**

**după cuvintele „de stat” necesită a se completa cu cuvintele „sau locale”, sau, alternativ, substituirea textului „textul „sisteme informaționale de stat” cu textul „cuvântul „oficiale”.**

Actualmente, nu toate resursele geoinformaționale sunt integrate în sisteme informaționale de stat, ceea ce limitează aplicabilitatea normei, în redacția propusă de autor, dar și o face interpretabilă,

|                                                                        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |   | <p>iar în cazul contestării rezultatelor (valorilor de inventariere apreciate) – motiv de anulare formală a acestora.</p> <p><b>Finalmente, CALM atrage atenția asupra impactului financiar sporit al reglementării asupra APL și bugetelor locale, iar în consecință, insistă pe luarea în considerație a obiectiilor și propunerilor expuse în prezentul aviz, în procedura de promovare a proiectului.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| <b>Ministerul<br/>Finanțelor</b><br>(nr. 15/4-06/58<br>din 28.05.2025) | 3 | <p><b>1. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.1. și 1.2.17.</b> din proiect, subliniem faptul că, modificările operate la art.6 din <i>Legea nr.989/2002 privind activitatea de evaluare (în continuare - „Legea nr.989/2002”)</i>, care vizează revizuirea terminologiei aferente abordărilor în evaluare, au intrat în vigoare la data de 15 februarie 2025.</p> <p>În acest sens, pentru asigurarea coerenței și compatibilității cadrului normativ, este necesară respectarea succesiunii logice și ierarhice a procesului legislativ.</p> <p>Astfel, prioritar urmează a fi ajustate prevederile art.279 din <i>Codul fiscal nr.1163/1997 (în continuare - „Cod”)</i>, în calitate de act normativ cu forță juridică superioară, care constituie temeiul legal primar în domeniul fiscal. Doar ulterior, în conformitate cu noile reglementări ale Codului, va putea fi operată ajustarea corespunzătoare a actelor normative subsecvente, inclusiv a <i>Hotărârii Guvernului nr.827/2020 (în continuare - „Hotărâre”)</i>.</p> <p>Această abordare este necesară pentru a asigura respectarea principiului ierarhiei actelor normative, prevăzut de cadrul legal național, potrivit căruia actele administrative normative ale Guvernului nu pot modifica, completa sau anticipa prevederile <i>Codului</i>, ci trebuie să fie subordonate acestora și conforme cu dispozițiile lor.</p> | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>Au fost excluse punctele 1.2.1 și 1.2.17 din proiectul hotărârii.</p>      |
|                                                                        | 4 | <p><b>2. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.3.8.</b> din proiect, privind excluderea din anexa nr.1 la Hotărâre a noțiunii „apartament”, nu se susține, dat fiind faptul că aceasta este utilizată în mai multe acte normative de nivel superior, inclusiv în Registrul bunurilor imobile la determinarea tipului bunurilor imobile. La fel, noțiunea dată este utilizată atât în Titlurile VI și VII din Cod, cât și în <i>Legea</i> pentru punerea în aplicare a titlului VI din <i>Codul fiscal nr.1056/2000</i>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>A fost exclusă din punctul 1.2.3.8 noțiunea de „apartament”.</p>           |
|                                                                        | 5 | <p><b>3. La subpunctul 1.2.5.</b> din proiect, punctul 6 după textul „Evaluarea se efectuează pe tipuri” se va completa cu cuvintele „sau subtipuri”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>Au fost operate modificări.</p>                                            |
|                                                                        | 6 | <p><b>4. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.10.1. și 1.2.10.3.</b> din proiect, privind includerea „loturilor întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele (căsuțe de vacanță)” în categoria bunuri imobile cu destinație locativă, menționăm că potrivit art.30 din <i>Codul funciar nr.22/2024 (în continuare - „Codul funciar”)</i>, terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole sunt incluse în categoria „Terenurile cu destinație agricolă” și sunt utilizate în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea infrastructurii agricole în</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>Au fost excluse modificările propuse la punctele 1.2.10.1 și 1.2.10.3.</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | conformitate cu condițiile stabilite de cod. Respectiv, considerăm inoportună operarea modificărilor propuse.<br>Totodată, subpunctul 3) al punctului 13 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> urmează a fi revizuit prin prisma prevederilor art.23 din <i>Codul funciar</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7 | <b>5. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.13.3</b> din proiect, privind abrogarea subpunctului 2) al punctului 15 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> nu se susține.<br>Norma în cauză vizează identificarea, în colaborare cu autoritățile administrației publice locale, a obiectelor evaluării neînregistrate în Cadastrul bunurilor imobile și înregistrarea acestora de către organele cadastrale, fiind esențială pentru asigurarea plenitudinii înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, facilitând astfel calcularea și achitarea ulterioară a impozitului pe bunurile imobiliare. Menținerea acestei prevederi contribuie la consolidarea evidenței proprietăților imobiliare și la îmbunătățirea procesului de administrare fiscală.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Se acceptă</b><br>Au fost excluse modificările propuse la punctul 1.2.13.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8 | <b>6. Propunerea înaintată la subpunctul 1.2.19.</b> din proiect, privind abrogarea punctului 30 din anexa nr.1 la <i>Hotărâre</i> nu poate fi susținută, dat fiind că evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării urmează a fi realizată și în cazul bunurilor imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție care, potrivit art.278 alin.(1) din Cod, constituie obiecte ale impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Se acceptă</b><br>Au fost excluse modificările propuse la punctul 1.2.19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9 | <b>7. Cu referire la propunerile înaintate la subpunctele 1.2.22., 1.2.23., 1.2.26. și 1.3.13.</b> din proiect, vă aducem la cunoștință că prevederile referitoare la informarea proprietarilor și a titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind rezultatele intermediare ale evaluării generale, prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „ <i>Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Relații Funciare și Cadastru</i> ”, nu sunt prevăzute în legislația națională în vigoare.<br>Aceste prevederi sunt incluse exclusiv în proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative ce vizează reglementarea activităților în domeniile geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile ( <i>număr unic 238/AGCC/2025</i> ), aflat în prezent în procedură de examinare pe platforma Guvernului.<br>De asemenea, subliniem că termenul propus pentru depunerea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării și reevaluării aferent caracteristicilor tehnice diferă între proiectul <i>Hotărârii Guvernului</i> vizat și proiectul de lege menționat, fapt ce poate conduce la apariția unor coliziuni de norme și la incertitudine juridică în aplicarea reglementărilor. | <b>Se acceptă</b><br>Prevederea referitoare la comunicarea rezultatelor evaluării prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „ <i>Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Relații Funciare și Cadastru</i> ” este reglementată suplimentar și în <i>Hotărârea Guvernului nr.799/2024</i> pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>bunurilor imobile în scopul impozitării, constituind astfel un fundament normativ complementar proiectului de lege cu nr. unic 238/AGCC/2025. Proiectul de lege cu nr. unic 238/AGCC/2025 a fost aprobat și prezentat Parlamentului prin Decizia protocolară nr. 19.3/2025 din 05 iunie 2025. Proiectul a fost votat în prima lectură de către Parlament la data de 12 iunie 2025.</p> <p>În vederea evitării oricăror contradicții și asigurării unei aplicări coerente a reglementărilor, la subpunctele 1.2.22, 1.2.23, 1.2.26 și 1.3.13 au fost operate modificările necesare pentru corelarea termenilor și dispozițiilor cu cele prevăzute în proiectul de lege menționat.</p> |
| 10 | 8. Suplimentar celor menționate supra, accentuăm necesitatea asigurării unui proces extins și riguros de informare, precum și notificarea tuturor proprietarilor bunurilor imobile cu privire la rezultatele evaluării sau reevaluării, inclusiv a celor care dețin proprietăți în diferite unități administrativ-teritoriale sau locuiesc în afara teritoriului Republicii Moldova. | <p><b>Se ia act</b></p> <p>Pentru asigurarea unui proces extins și riguros de informare, în proiectul de modificare a Legii nr.989/2002 cu număr unic 238/AGCC/2025, precum și în prezentul proiect de hotărâre, a fost introdusă</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>expres obligația de consultare publică a rezultatelor intermediare ale evaluării. Această etapă permite proprietarilor să acceseze și să verifice valorile calculate înainte de aprobarea definitivă a acestora, inclusiv prin canale electronice accesibile la distanță.</p> <p>Totodată, urmează și actualizarea termenului de contestare prevăzut în Hotărârea Guvernului nr.799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, întru consolidarea cadrului procedural aplicabil, astfel încât să se asigure o protecție echitabilă a drepturilor contribuabililor, indiferent de locul aflării acestora.</p> |
|                                       | 11 | La fel, proiectul de hotărâre urmează a fi revizuit din perspectiva respectării prevederilor Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, asigurând conformitatea cu principiile și regulile tehnicii legislative.                                                                                            | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>Proiectul de hotărâre a fost revizuit din perspectiva respectării prevederilor Legii nr.100/2017.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ministerul Agriculturii și Industriei | 12 | La pct.11 <sup>1</sup> , subpunctele 1.2.10.1. și 1.2.10.3., atragem atenția autorului că, în conformitate cu Codul funciar nr.22/2024, terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole sunt terenuri cu destinație agricolă, care sunt utilizate în scopul obținerii de produse agricole și | <p><b>Se acceptă</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alimentare</b><br>(nr. 21-03/1525<br>din 02.06.2025)                                  |    | <p>pentru amplasarea infrastructurii agricole. Respectiv, după operarea modificărilor propuse de către autor, potrivit Hotărârii Guvernului nr.827/2020, loturile pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole se vor considera bunuri imobile cu destinație locativă, fapt ce contravine prevederilor Codului funciar - act normativ superior, în special articolului 30, conform căruia aceste terenuri se clasifică ca terenuri cu destinație agricolă.</p> <p>Totodată, autorul nu a argumentat în Nota de fundamentare, necesitatea schimbării tipului de bun imobil al loturilor pomicole din cadrul întovărășirilor.</p> <p>Urmare celor expuse, considerăm că loturile pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole urmează a fi impozitate ca terenuri cu destinație agricolă.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Au fost excluse modificările propuse la punctele 1.2.10.1 și 1.2.10.3.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării</b><br>(nr. 17-1611 din 02.06.2025) | 13 | <p><b>La pct. 1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.</b></p> <p><b>La subpct. 1.2.6.</b> Noua redacție a pct. 7 din Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (anexa nr. 1) prevede că, <i>„Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”</i>. În acest sens, menționăm că norma expusă prin sintagma <i>„alte caracteristici relevante existente la acel moment”</i> prezintă un caracter netransparent și incert.</p> <p>Astfel, pentru asigurarea respectării principiului transparenței actului normativ și predictibilității normelor juridice, consacrat de art. 3 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, precum și întru evitarea unor eventuale aplicări eronate a normelor propuse, considerăm necesară inserarea unei prevederi certe și transparente sau excluderea acestei norme.</p> <p>Obiecția este valabilă și pentru normele expuse prin sintagmele:</p> <p><i>„comunică oficial rezultatele”</i> (<b>subpct. 1.2.22.</b> - noua redacție a pct. 35 din anexa nr. 1);</p> <p><i>„precum și din surse complementare în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea datelor lipsă”</i> (<b>subpct. 1.2.32.</b> - completarea anexei nr. 1 cu pct. 53);</p> <p><i>„alte caracteristici relevante existente la acel moment”</i> (<b>subpct. 1.3.6.</b> - noua redacție a pct. 8. din Regulamentul privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (anexa nr. 2);</p> <p><i>„alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară”</i> (<b>subpct. 1.3.7.2.</b> - noua redacție a subpct. 2) al pct. 12 din anexa nr. 2);</p> <p><i>„precum și din surse complementare, în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea, corectarea sau actualizarea informațiilor existente”</i> (<b>subpct. 1.3.25.</b> - completarea anexei nr. 2 cu pct. 49).</p> | <p><b>Se acceptă</b></p> <p>Proiectul de hotărâre a fost revizuit din perspectiva recomandărilor enunțate. În ceea ce privește subpct. 1.3.7.2, aceeași normă este prevăzută în redacția curentă a Hotărârii Guvernului la pct. 12 din Anexa nr.2.</p> |
| <b>Expertizare</b>                                                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Centrul Național</b>                                                                  | 14 | În nota de fundamentare se menționează: <i>„Proiectul de hotărâre propus urmărește actualizarea și completarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Se ia act</b>                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Anticorupție</b><br>(nr. EHG25/10690 din 27.06.2025)       | <p><i>impozitării, în vederea asigurării unei aplicabilități coerente și uniforme a procedurilor stabilite în acest domeniu. Inițiativa răspunde necesității de armonizare a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu actele normative în vigoare, cu bunele practici de implementare și cu mecanismele instituționale existente”.</i></p> <p><i>La fel, se menționează că: „proiectul hotărârii se fundamentează juridic pe un ansamblu coerent de norme legale care stabilesc atribuțiile autorităților competente, frecvența reevaluărilor, precum și metodologia și sursele de date utilizate în procesul de stabilire a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 urmărește armonizarea acestor prevederi cu noile cerințe practice și necesitatea de a asigura un cadru metodologic actualizat, coerent și aplicabil în toate cazurile prevăzute de lege”.</i></p> <p><i>Cu privire la impactul financiar și argumentarea costurilor estimative, în notă se face mențiune că: „implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat”.</i></p> <p><i>În final, menționăm că în redacția propusă, proiectul nu conține factori și riscuri de corupție.</i></p> |                                                  |
| <b>Ministerul Justiției</b><br>(nr. 04/1-6412 din 01.07.2025) | <b>15</b> Cu referire <b>la sbp. 1.1</b> , amintim că potrivit normelor de tehnică legislativă, când modificarea presupune expunerea în redacție nouă a conținutului unui element structural se va utiliza sintagma „va avea următorul cuprins” (observație valabilă pentru toate cazurile similare din proiect). Totodată, la schimbarea unor cuvinte din conținutul textului unui act normativ, pentru exprimarea corectă, se menționează despre substituirea „cuvintelor” respective, iar la schimbarea unor cifre/semne și cuvinte din conținutul textului unui act normativ, se menționează despre substituirea „textului” respectiv. În acest sens se va revedea conținutul propus <b>la sbp. 1.2.2.2</b> (observație valabilă pentru toate cazurile similare din proiect).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
|                                                               | <b>16</b> <b>Sbp. 1.2.3-1.2.5</b> se vor comasa într-un singur subpunct, întrucât vizează expunerea în redacție nouă a elementelor structurale ordonate consecutiv (observație valabilă și pentru sbp. 1.2.23 și 1.2.24; sbp. 1.3.3 și 1.3.4; sbp. 1.3.14 și 1.3.15; sbp. 1.3.17 și 1.3.18).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
|                                                               | <b>17</b> <b>La sbp. 1.2.18</b> , cu referire la intenția autorului de a completa pct. 34 din anexa nr. 1 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020</i> , cuvântul „aprobat” se va substitui cu cuvintele „aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru” (a se vedea art. 27 alin. (2) din <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i> ). Observația este valabilă și pentru sbp. 1.2.29, ce vizează pct. 55 din anexa nr. 1 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
|                                                               | <b>18</b> <b>La sbp. 1.2.19</b> , întru asigurarea unei succesiuni logice a soluțiilor normative preconizate și realizarea unei armonii interioare a actului normativ, după cuvântul „rezultatele”, al doilea caz, se va completa cu cuvintele „intermediare ale”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
|                                                               | <b>19</b> <b>La sbp. 1.2.24</b> , în redacția propusă pentru pct. 39 din anexa nr. 1 la <i>Hotărârea Guvernului nr.827/2020</i> , cuvintele „organele cadastrale” se vor substitui cu cuvintele „organul cadastral”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 20 | <b>La sbp. 1.2.29</b> , cu referire la soluția normativă propusă pentru pct. 57 din anexa nr. 1 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020</i> , cuvântul „emiterii” se va substitui cu cuvântul „recepționării”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 21 | <b>La sbp. 1.3.9.1</b> , recomandăm a revedea conținutul propus, întrucât este formulat defectuos în raport cu textul de bază.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 22 | <b>La pct. 1.3.12</b> remarcăm că, deoarece pct. 24 se expune în redacție nouă, numerotarea subpunctelor va fi consecutivă fără utilizarea indicilor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 23 | Pentru respectarea succesiunii elementelor structurale, soluția normativă propusă <b>la sbp. 1.3.22</b> privind completarea cu pct. 44 <sup>1</sup> se va plasa după sbp. 1.3.23, prin care se modifică pct. 44.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 24 | <b>La sbp. 1.3.25</b> , în cuprinsul propus pentru pct. 47 din anexa nr. 2 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020</i> , cuvintele „Procesul de evaluare” se va substitui cu cuvintele „Procesul de reevaluare”. Totodată, întru asigurarea proiectului normativ cu terminologie constantă, se va atrage atenția la incidența utilizării în text a cuvintelor „proces” și „procedură”. În același subpunct, la redacția propusă pentru pct. 53 din anexa nr. 2 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 827/2020</i> , se va substitui cuvântul „emiterii” cu cuvântul „recepționării”.                                                                                             | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 25 | <b>La sbp. 1.4.4</b> , soluția normativă propusă se va completa cu cuvintele „va avea următorul cuprins”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |
| 26 | Cu titlu de recomandare generală, se vor exclude cuvintele „prezentei anexe”, „prezenta hotărâre” pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din <i>Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative</i> , ce prevede că „În cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la elementul structural sau constitutiv respectiv, fără a se indica că elementul respectiv face parte din același act normativ”. Totodată, se va indica elementul structural la care se face referință (observație valabilă pentru toate cazurile similare din proiect). | <b>Se acceptă</b><br>Au fost operate modificări. |

**Director general**

**Ivan DANII**