

## Titlul VI

### IMPOZITUL PE BUNURILE IMOBILIARE

#### Capitolul 1 DISPOZITII GENERALE

##### Articolul 276. Noțiuni

În sensul prezentului titlu, se definesc următoarele noțiuni:

1) Impozit pe bunurile imobiliare – impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare.

2) Bunuri imobiliare – terenurile și/sau îmbunătățirile de pe ele – clădiri, construcții, apartamente și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor.

3) Valoare estimată – valoarea bunurilor imobiliare calculată la o dată anumită cu utilizarea metodei de evaluare prevăzute de legislație.

4) Cota maximă a impozitului – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită în prezentul titlu, care poate să difere de cota concretă a impozitului.

5) Cota concretă a impozitului – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale la adoptarea bugetului unității administrativ-teritoriale respective.

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

#### Capitolul 2 SUBIECȚII IMPUNERII, OBIECTELE IMPUNERII ȘI BAZA IMPOZABILĂ A BUNURILOR IMOBILIARE

##### Articolul 277. Subiecții impunerii

(1) Subiecții ai impunerii sînt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova:

a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova;

b) detinătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune, de administrare operativă) asupra bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale și arendașii care arendează **un bun imobiliar agricol** proprietate privată, dacă contractul dearendă nu prevede altfel. Pentru bunurile imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile, transmise în arendă sau locațiune, subiecții ai impunerii sînt arendașii sau locatarii.

(2) Faptul că persoanele specificate la alin. (1) lit. a) nu dețin un document ce ar acesta dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare, precum și faptul neexecutării obligației de înregistrare a drepturilor patrimoniale

prevăzute de legislație nu pot constitui temei pentru nerecunoașterea acestor persoane în calitate de subiecți ai impunerii privind bunurile imobiliare respective, în cazul în care aceste persoane exercită, de fapt, dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra acestor bunuri.

(3) În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate (în folosință) comună în diviziune a mai multor persoane, subiect al impunerii este considerată fiecare dintre aceste persoane, în cota parte care îi revine.

(4) În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate comună în devalmășic, subiect al impunerii este considerat, în baza acordului comun, unul din proprietari (coproprietari). În acest caz toți proprietarii (coproprietarii) poartă o răspundere solidară pentru îndeplinirea obligațiilor fiscale.

**(5) În cazul contractului de leasing financiar, subiect al impunerii este considerat locatarul bunurilor imobiliare.**

##### Articolul 278. Obiectele impunerii și baza impozabilă a bunurilor imobiliare

(1) Obiecte ale impunerii sînt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan și/sau îmbunătățirile de pe ele – clădiri, construcții, apartamente și alte încăperi izolate, inclusiv îmbunătățirile aflate la o etapă de finisare a construcției de 80% și mai mult, rămase neînfinite timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție.

**(2) Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri.**

#### Capitolul 3 EVALUAREA ȘI REEVALUAREA BUNURILOR IMOBILIARE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII

##### Articolul 279. Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobiliare

(1) Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale în baza unei metodologii unice pentru toate tipurile de bunuri imobiliare în modul și în termenele stabilite de legislație.

(2) Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează pe calea evaluării în masă – în cazul obiectelor tipice ce constituie bunuri imobiliare și pe calea evaluării individuale – în cazul obiectelor specifice (netipice).

(3) Metoda evaluării individuale a bunurilor imobiliare poate fi aplicată și în baza deciziei instanței judecătorești.

(4) La evaluarea bunurilor imobiliare, în dependență de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:

a) metoda analizei comparative a vânzărilor;

b) metoda veniturilor;

c) metoda cheltuielilor.

(5) Reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către

organele cadastrale teritoriale o dată la 3 ani în modul stabilit de Guvern.

(6) înaintarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare se efectuează de la bugetul de stat.

#### Capitolul 4

### COTELE, MODUL DE CALCULARE ȘI TERMENELE DE ACHITARE A IMPOZITULUI PE BUNURILE IMOBILIARE

#### Articolul 280. Cotele impozitului

(1) Cota maximă a impozitului constituie **0,25%** din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

(2) Cota concretă a impozitului pe bunurile imobiliare se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale și nu poate fi mai joasă de **0,02%** din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

(3) **Autoritatea reprezentativă a administrației publice locale, inclusiv din localitățile ce fac parte din componenta municipiului Chișinău, cu excepția municipiului Chișinău, stabilește cota concretă a impozitului în mărimea ce va asigura majorarea obligatiei fiscale în medie cu 10% față de anul precedent. Prin derogare de la alin.(1) și (2), în municipiul Chișinău, cu excepția localităților din componenta acestuia, cota concretă a impozitului pe bunurile imobiliare se stabilește în mărime de 0,02% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.**

(4) **În cazul în care suprafața totală a bunului imobiliar (locuință, construcție principală – construcție înregistrată cu drept de proprietate a persoanei fizice, care este utilizată ca locuință și nu este antrenată în activitatea de întreprinzător) depășește 100 m<sup>2</sup> inclusiv, cota concretă a impozitului pe bunurile imobiliare se majorează după cum urmează:**

– de la 100 m<sup>2</sup> la 200 m<sup>2</sup> – de 3 ori;

– peste 200 m<sup>2</sup> – de 28 de ori.

#### Articolul 281. Calcularea impozitului

(1) Suma impozitului pe bunurile imobiliare se calculează anual pentru fiecare obiect al impunerii, pornindu-se de la baza impozabilă a bunurilor imobiliare, calculată conform situației de la 1 ianuarie a anului fiscal respectiv, de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor cu participarea **inspectoratelor fiscale de stat teritoriale. În municipiile Chișinău și Bălți, cu excepția orașelor și satelor (comunelor) din componenta acestora, suma anuală a impozitului pe bunurile imobiliare se calculează de către inspectoratele fiscale de stat teritoriale.**

(2) *În caz de schimbare, după începerea anului fiscal, al subiectului impunerii, pentru noul subiect al impunerii impozitul pe bunurile imobiliare se calculează din momentul înregistrării de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobiliare sau din momentul stabilirii faptului exercitării de către persoană a dreptului de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor imobiliare.*

(3) În cazul în care subiectul impunerii primește bunurile imobiliare prin moștenire sau prin donație, obligația fiscală neexecutată de către subiectul precedent al impunerii este pusă în întregime pe seama noului subiect.

Dacă obligația fiscală neexecutată depășește costul bunurilor imobiliare primite prin moștenire, noul subiect al impunerii execută obligația fiscală în limite ce nu depășesc costul acestui bun imobiliar.

#### Articolul 282. Termenele achitării impozitului

(1) Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii în părți egale nu mai târziu de **15 august și 15 octombrie** a anului curent.

(2) **Contribuabilii care achită suma integrală a impozitului pentru anul fiscal în curs pînă la 30 iunie a anului respectiv beneficiază de dreptul la o reducere cu 15% a sumei impozitului ce urmează a fi achitat.**

#### Capitolul 5

### INLESNIRI LA PLATA IMPOZITULUI PE BUNURILE IMOBILIARE

#### Articolul 283. Scutirea de impozit

(1) De impozitul pe bunurile imobiliare sînt scutiți:

- a) autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- b) societățile orbilor, surzilor și invalizilor și întreprinderile create pentru realizarea scopurilor statutare ale acestor societăți;
- c) întreprinderi e penitenciarelor;
- d) Centrul Republican Experimental pentru Protezare, Ortoedie și Reabilitare al Ministerului Muncii, Protecției Sociale și Familiei;
- e) obiectivele de protecție civilă;
- f) organizațiile religioase – pentru bunurile imobiliare destinate riturilor de cult;
- g) misiuni e diplomatice și alte misiuni asimilate acestora, precum și organizațiile în conformitate cu tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte;
- h) persoanele de vîrstă pensionară, invalizii de gradul I și II, invalizii din copilărie, invalizii de gradul III (participanți la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova, participanți la acțiunile de luptă din Afghanistan, participanți la lichidarea consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobil), precum și persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate;
- î) familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- ș) familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afghanistan și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- k) familiile care au copii invalizi în vîrstă de pînă la 18 ani;
- ș) familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobil și persoanele care au fost întreținute de acestea;
- m) instituțiile medico-sanitare publice finanțate din fondurile asigurării obligatorii de asistentă medicală;
- n) Compania Națională de Asigurări în Medicină și agențiile ei teritoriale;
- o) **Banca Națională a Moldovei;**

**p) proprietarii sau deținătorii bunurilor rechizitionate în interes public, pe perioada rechizitiei, conform legislației;**

**r) persoanele fizice deținătoare de case de locuit sau alte încăperi de locuit (folosite ca locuință de bază) în locațiune ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.**

**(2) Categoriile de persoane indicate la alin. (1) lit.h) l) beneficiază de scutire la plata impozitului pe bunurile imobiliare pentru terenurile pe care este amplasat fondul de locuințe, pentru loturile de pe lângă casă în limitele stabilite, precum și pentru bunurile imobiliare (clădiri, construcții, apartamente) de pe acestea în limita costului imobilului domiciliu (în lipsa acestuia – reședință) de până la 30 mii lei, **exceptând bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale) din orașe și municipii, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor) pentru care scutirea de plata impozitului pe bunurile imobiliare se acordă în limita valorii imobilului-domiciliu (în lipsa acestuia – reședință), conform anexei la prezentul titlu.****

**(3) În cazul în care dreptul la scutire de impozit pe bunurile mobiliare apare pe parcursul anului fiscal, recalcularea impozitului se efectuează, începând cu luna din care persoana are dreptul la această scutire, în municipiile Chișinău și Bălți, cu excepția orașelor și satelor (comunelor) din componența acestora, recalcularea impozitului se efectuează de către inspectoratele fiscale de stat teritoriale.**

**(4) De impozitul pe bunurile imobiliare (terenuri, loturi de pământ) sunt scutiți proprietarii și beneficiarii ale căror terenuri și loturi de pământ:**

- a) sunt ocupate de rezervații, parcuri dendrologice și naționale, grădini botanice;
- b) sunt destinate fondului silvic și fondului apelor, în cazul în care nu sunt antrenate în activitate de producție;
- c) sunt folosite de organizațiile științifice și instituțiile de cercetări științifice cu profil agricol și silvic în scopuri științifice și instructive;
- d) sunt ocupate de plantații multianuale până la intrarea pe rod;
- e) sunt ocupate de instituțiile de cultură, de artă, de cinematografie, de învățământ, de ocrotire a sănătății; de complexe sportive și de agrement (cu excepția celor ocupate de instituțiile balneare), precum și de monumentele naturii, istoriei și culturii, a căror finanțare se face de la bugetul de stat sau din contul mijloacelor sindicatelor;
- f) sunt atribuite permanent căilor ferate, drumurilor auto publice, porturilor fluviale și pistelor de decolare;
- g) sunt atribuite zonelor frontierei de stat;
- h) sunt de uz public în localități;
- i) sunt atribuite pentru scopuri agricole, la momentul atribuirii fiind recunoscute distruse, dar ulterior restabilite – pe o perioadă de 5 ani;
- j) sunt supuse poluării chimice, radioactive și de altă natură dacă Guvernul a stabilit restricții privind practicarea agriculturii pe aceste terenuri.**

## **Articolul 284. Scutirea de impozit acordată de autoritățile administrației publice locale**

**(1) Autoritățile deliberative și reprezentative ale administrației publice locale de nivelul întâi și al doilea sunt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare în limita defalcărilor de la acest impozit în bugetele respective, conform normelor procentuale aprobate de autoritățile administrației publice locale de nivelul al doilea pe anul fiscal respectiv, în caz de:**

- a) ca amitate natură sau incendiu, în urma cărora bunurile imobiliare, scământăturile și plantațiile multianuale au fost distruse sau au fost deteriorate considerabil;
- b) contribuire a terenurilor pentru evacuarea întreprinderilor cu impact negativ asupra mediului înconjurător. În acest caz pot fi acordate scutiri de impozit pe durata normativă a lucrărilor de construcție;
- c) boală îndelungată sau deces al proprietarului bunurilor imobiliare confirmate prin certificat medical sau, respectiv, prin certificat de deces.

**(2) Decizia adoptată de autoritatea reprezentativă a administrației publice locale privind acordarea de scutiri sau de amânări a plata impozitului pe bunurile imobiliare este remisă, în termen de 10 zile, organelor fiscale teritoriale.**

**(3) Mărimea prejudiciilor cauzate de calamități naturale sau incendii se determină de către o comisie specială. Structura și mecanismul de funcționare a acestor comisii se stabilesc de Guvern.**

## **Capitolul 6 ADMINISTRAREA IMPOZITULUI PE BUNURILE IMOBILIARE**

### **Articolul 285. Furnizarea informației**

**(1) Agenția Relații Funciare și Cadastru prezintă, anual, Inspectoratului Fiscal Principal de Stat, cel târziu până la 1 februarie, informația cu privire la fiecare obiect și subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare. Structura informației și modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Inspectoratul Fiscal Principal de Stat.**

**(2) În cazul intervenirii unor modificări în informația ce se referă la obiectele și/sau la subiecții impunerii, Agenția Relații Funciare și Cadastru prezintă o informație actualizată cel târziu până la data de 1 iunie a anului calendaristic.**

**(3) Organele cadastrale sunt în drept să solicite informația necesară referitoare la obiectul impunerii de la persoanele care întăptuiesc înregistrarea drepturilor patrimoniale sau a tranzacțiilor cu bunurile imobiliare (inclusiv de la birourile notariale, serviciile comunale, realteri, brokeri) și de la proprietarii bunurilor imobiliare.**

**(4) Subiectul impunerii este obligat să prezinte organelor cadastrale informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, care se efectuează în conformitate cu legislația.**

**(5) În cazul în care subiectul impunerii refuză să prezinte**

informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare. Evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organele cadastrale în privința obiectelor analize ce constituie bunuri imobiliare.

#### Articolul 286. Avizul de plată a impozitului

Avizul de plată a impozitului este expediat fiecărui subiect al impunerii de către serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale al primăriei, iar în municipiile Chișinău și Bălți, de către inspectoratele fiscale de

stat teritoriale, cel târziu cu 60 de zile până la expirarea primului termen de plată a impozitului.

#### Articolul 287. Tinerea cadastrului fiscal

Serviciul Fiscal de Stat, în baza datelor prezentate de organele cadastrale, organizează tinerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii. Forma și metodele de tinere a cadastrului fiscal, de clasificare a informației pe care o conține se stabilesc de către Inspectoratul Fiscal Principal de Stat.

Anexă

**Valoarea bunurilor imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale) din municipii și orașe, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor), valoare în limitele căreia se acordă scutire la plata impozitului pe bunurile imobiliare, conform art.283 alin.(2) din Codul fiscal**

Nr. crt.	Denumirea unităților administrativ-teritoriale*	Limita valorii bunului imobiliar scutit de impozit pe bunurile imobiliare, lei
1	2	3
1.	municipiul Chișinău	380 000
2.	municipiul Bălți	156 000
3.	orasul Anenii Noi	53 000
4.	orasul Basarabeasca	43 000
5.	orasul Briceni	71 000
6.	orasul Lipcani	51 000
7.	orasul Cahul	138 000
8.	orasul Cantemir	31 000
9.	orasul Călărași	32 000
10.	orasul Căusenii	77 000
11.	orasul Căinari	14 000
12.	orasul Cimișlia	66 000
13.	orasul Criuleni	55 000
14.	orasul Dondușeni	40 000
15.	orasul Drochia	84 000
16.	orasul Edineț	80 000
17.	orasul Cupcini	49 000
18.	orasul Fălești	49 000
19.	orasul Florești	84 000
20.	orasul Ghindești	23 000
21.	orasul Mărculești	24 000
22.	orasul Glodeni	40 000
23.	orasul Hîncești	145 000
24.	orasul Ialoveni	185 000
25.	orasul Leova	35 000
26.	orasul Iargara	14 000
27.	orasul Nisporeni	39 000
28.	orasul Ocnița	17 000
29.	orasul Otaci	24 000
30.	orasul Frunză	14 000
31.	orasul Orhei	100 000
32.	orasul Rezina	49 000
33.	orasul Rîșcani	29 000
34.	orasul Costești	15 000
35.	orasul Singerei	33 000
36.	orasul Biruința	15 000
37.	orasul Soroca	82 000
38.	orasul Strășeni	116 000
39.	orasul Bucovăț	27 000
40.	orasul Șoldănești	23 000
41.	orasul Ștefan Vodă	45 000
42.	orasul Taraclia	26 000
43.	orasul Telenеști	29 000
44.	orasul Ungheni	87 000
45.	orasul Cornesti	49 000
46.	municipiul Comrat	122 000
47.	orasul Ceadir-Lunga	61 000
48.	orasul Vulcănești	32 000

\* Inclusiv localitățile din componența acestora, cu excepția satelor (comunelor).