

## Раздел VI

# НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

### Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 276. Понятия

Для целей настоящего раздела применяются следующие понятия:

1) Налог на недвижимое имущество – местный налог, представляющий собой обязательный платеж в бюджет от стоимости недвижимого имущества.

2) Недвижимое имущество – земельные участки и/или улучшения на них – здания, сооружения, квартиры и другие изолированные помещения, перемещение которых невозможно без прямого ущерба их назначению.

3) Оцененная стоимость – стоимость недвижимого имущества, рассчитанная на определенную дату с использованием предусмотренных законодательством методов оценки.

4) Налогооблагаемая база недвижимого имущества – часть оцененной стоимости недвижимого имущества, принимаемая налоговыми органами за основу для исчисления налога.

5) Предельная налоговая ставка – адвалорная ставка в процентах от налогооблагаемой базы недвижимого имущества, установленная в настоящем разделе, которая может отличаться от конкретной ставки налога.

6) Конкретная ставка налога – адвалорная ставка в процентах от налогооблагаемой базы недвижимого имущества, устанавливаемая представительным органом местного публичного управления при принятии бюджета соответствующей административно-территориальной единицы.

7) Фискальный кадастр – специализированный кадастр, включающий систематизированные данные о субъектах налогообложения, кадастровых номерах, типах и адресах объектов недвижимого имущества, налогооблагаемой базе, сумме налога на недвижимое имущество, подлежащей уплате, и другую информацию, связанную с уплатой данного налога.

### Глава 2 СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ, НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ БАЗА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Статья 277. Субъекты налогообложения

(1) Субъектами налогообложения являются юридические и физические лица – резиденты и нерезиденты Республики Молдова:

- a) собственники недвижимого имущества на территории Республики Молдова;
- b) обладатели имущественных прав (права пользования, хозяйственного ведения, оперативного управления) на недвижимое имущество на территории Республики Молдова, находящееся в публичной

собственности государства или публичной собственности административно-территориальных единиц, и арендаторы, арендовавшие объект налогообложения, являющийся частной собственностью, если договором об аренде не предусмотрено иное. По недвижимому имуществу органов публичной власти, учреждений, финансируемых из бюджетов всех уровней, переданному в аренду или сданному в наем, субъектами налогообложения являются арендаторы или жильцы.

(2) Отсутствие у лиц, указанных в пункте а) части (1), документа, удостоверяющего право собственности на недвижимое имущество, равно как и невыполнение предусмотренной законодательством обязанности по регистрации имущественных прав, не может являться основанием для непризнания этих лиц субъектами налогообложения в отношении этого недвижимого имущества, если фактически эти лица реализуют право владения, пользования и распоряжения данным имуществом.

(3) Если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности (пользовании) нескольких лиц, субъектом налогообложения признается каждое из них соразмерно своей доле.

(4) Если недвижимое имущество находится в общей совместной собственности, субъектом налогообложения признается, с общего согласия, один из собственников (участников). В этом случае все собственники (участники) несут солидарную ответственность за выполнение налоговых обязательств.

#### Статья 278. Объект налогообложения и налогооблагаемая база недвижимого имущества

(1) Объектом налогообложения является недвижимое имущество, включая земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) как в черте населенных пунктов, так и за их пределами, и/или улучшения на них – здания, сооружения, квартиры и другие изолированные помещения, в том числе улучшения, которые находятся в стадии завершения строительства (80 процентов и более) и их строительство не завершено в течение 5 лет с его начала.

(2) Налогооблагаемой базой недвижимого имущества является 50 процентов оцененной стоимости этого имущества.

### Глава 3 ОЦЕНКА И ПЕРЕОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

#### Статья 279. Оценка и переоценка недвижимого имущества

(1) Оценка недвижимого имущества осуществляется территориальными кадастровыми органами по единой

методологии для всех видов недвижимого имущества в порядке и сроки, установленные законодательством.

**(2)** Оценка недвижимого имущества осуществляется путем массовой оценки для типовых объектов недвижимости и индивидуальной оценки для специфических (нетиповых) объектов.

**(3)** Индивидуальная оценка недвижимого имущества допускается также по решению судебной инстанции.

**(4)** Для оценки недвижимого имущества в зависимости от его назначения применяются следующие методы определения его рыночной стоимости:

- a) метод сравнительного анализа продаж;
- b) доходный метод;
- c) затратный метод.

**(5)** Переоценка недвижимого имущества осуществляется территориальными кадастровыми органами один раз в три года в порядке, установленном Правительством.

**(6)** Финансирование работ по оценке недвижимого имущества осуществляется из средств государственного бюджета.

#### Глава 4

### СТАВКИ, ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И СРОКИ УПЛАТЫ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

#### Статья 280. Ставки налога

**(1)** Предельная ставка налога составляет 0,5 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.

**(2)** Конкретная ставка налога на недвижимое имущество устанавливается ежегодно представительным органом местного публичного управления и не может быть ниже 50 процентов предельной ставки, предусмотренной в части (1).

#### Статья 281. Исчисление налога

**(1)** Сумма налога на недвижимое имущество исчисляется ежегодно службами по сбору местных налогов и сборов примэрий при участии территориальных налоговых органов по каждому объекту налогообложения исходя из налогооблагаемой базы недвижимого имущества, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового года.

**(2)** В случае изменения субъекта налогообложения после начала налогового года исчисление налога на недвижимое имущество для нового субъекта налогообложения осуществляется службами по сбору местных налогов и сборов примэрий при участии территориальных налоговых органов с момента государственной регистрации его имущественных прав на недвижимое имущество или с момента установления факта реализации им права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

**(3)** Если недвижимое имущество получено субъектом налогообложения в порядке наследования либо дарения, налоговое обязательство, не исполненное первоначальным субъектом налогообложения, полностью возлагается на

нового субъекта. Если неисполненное налоговое обязательство превышает стоимость полученного в порядке наследования недвижимого имущества, новый субъект налогообложения исполняет налоговое обязательство в пределах, не превышающих стоимость унаследованного имущества.

#### Статья 282. Сроки уплаты налога

Налог на недвижимое имущество уплачивается субъектом налогообложения равными частями не позднее 15 июня и 15 октября текущего года.

#### Глава 5

### ЛЬГОТЫ ПО УПЛАТЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

#### Статья 283. Освобождение от налога

**(1)** От налога на недвижимое имущество освобождаются:

- a) органы публичной власти и учреждения, финансируемые из средств бюджетов всех уровней;
- b) общества слепых, общества глухих, общества инвалидов и предприятия, созданные для выполнения этими обществами своих уставных целей;
- c) предприятия пенитенциарных учреждений;
- d) Республиканский экспериментальный центр по протезированию, ортопедии и реабилитации Министерства труда, социальной защиты и семьи;
- e) объекты гражданской защиты;
- f) религиозные организации – по недвижимому имуществу, используемому для проведения религиозных обрядов;
- g) дипломатические и иные приравненные к ним представительства и организации в соответствии с международными договорами, одной из сторон которых является Республика Молдова;
- h) лица, достигшие пенсионного возраста, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, инвалиды III группы (участники боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова, участники боевых действий в Афганистане, участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС), а также лица, подвергнутые репрессиям и впоследствии реабилитированные;
- i) семьи погибших участников боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова и лица, находившиеся на их иждивении;
- j) семьи военнослужащих, погибших во время боевых действий в Афганистане, и лица, находившиеся на их иждивении;
- k) семьи, в которых имеются дети-инвалиды в возрасте до 18 лет;
- l) семьи умерших вследствие заболевания, полученного в результате участия в работах по ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, и лица, находившиеся на их иждивении;

m) государственные учреждения здравоохранения, финансируемые из фондов обязательного медицинского страхования;

n) Национальная компания медицинского страхования и ее территориальные агентства.

**(2)** Категории лиц, указанные в пунктах h) – l) части (1), освобождаются от уплаты налога на недвижимое имущество за земли, на которых расположен жилой фонд, приусадебные участки в пределах установленных норм, а также за расположенное на них недвижимое имущество (здания, строения, квартиры) в пределах стоимости этой недвижимости по постоянному месту жительства (при отсутствии такового – по месту нахождения) до 30 тысяч леев.

**(3)** В случае, если право на освобождение от налога на недвижимое имущество возникает в течение налогового года, перерасчет налога осуществляется службами по сбору местных налогов и сборов примэрий при участии территориальных налоговых органов начиная с месяца, в котором лицо приобрело право на освобождение.

**(4)** От налога на недвижимое имущество (землю, земельные участки) освобождаются собственники и пользователи земель, земельных участков:

- a) занятых заповедниками, дендрологическими и национальными парками, ботаническими садами;
- b) лесного и водного фондов, не вовлеченных в производственную деятельность;
- c) используемых научными организациями и научно-исследовательскими учреждениями сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля для научных и учебных целей;
- d) занятых многолетними насаждениями до начала плодоношения;
- e) занятых учреждениями культуры, искусства и кинематографии, образования, здравоохранения, спортивно-оздоровительными комплексами (за исключением занятых курортными учреждениями), а также памятниками природы, истории и культуры, финансируемыми из средств государственного бюджета или профессиональных союзов;
- f) постоянно отведенных под железнодорожные пути и автомобильные дороги общего пользования, речные порты и взлетно-посадочные полосы;
- g) отведенных под зоны государственной границы;
- h) находящихся в общем пользовании населенных пунктов;
- i) отведенных для сельскохозяйственных нужд, признанных при отведении нарушенными и впоследствии восстановленных, – на срок 5 лет.

#### **Статья 284. Освобождение от налога, предоставляемое органами местного публичного управления**

**(1)** Правомочные и представительные органы местного публичного управления первого и второго уровня вправе предоставлять физическим и юридическим лицам

освобождение от налога на недвижимое имущество или отсрочку по его уплате в пределах отчислений от этого налога в соответствующие бюджеты согласно процентным нормам, утвержденным органами местного публичного управления второго уровня на соответствующий налоговый год в случае:

a) стихийного бедствия или пожара, вследствие которого недвижимое имущество, посевы и многолетние насаждения уничтожены или существенно повреждены;

b) предоставления участков земли эвакуируемым предприятиям, оказывающим вредное воздействие на окружающую среду. В этом случае освобождение от уплаты налога может быть предоставлено на нормативный срок ведения строительных работ;

c) продолжительной болезни или смерти собственника недвижимого имущества, подтвержденной соответствующим медицинской справкой или справкой о смерти.

**(2)** Принятое представительным органом местного публичного управления решение о предоставлении освобождения от налога на недвижимое имущество или отсрочки по его уплате направляется в территориальный налоговый орган в течение 10 дней.

**(3)** Размер убытков, понесенных вследствие стихийного бедствия или пожара, определяется специальной комиссией. Структура и механизм деятельности таких комиссий устанавливаются Правительством.

## **Глава 6 АДМИНИСТРИРОВАНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

### **Статья 285. Предоставление информации**

**(1)** Кадастровые органы представляют ежегодно не позднее 1 февраля территориальным налоговым органам следующую информацию по каждому субъекту и объекту налогообложения недвижимого имущества:

- a) идентификационный кадастровый номер объекта (объектов) налогообложения;
- b) фамилию (фамилии), имя (имена), наименование (наименования) субъекта (субъектов) налогообложения;
- c) адрес, место нахождения недвижимого имущества;
- d) общую характеристику недвижимого имущества (площадь земельного участка и улучшения на нем);
- e) оцененную (рыночную) стоимость недвижимого имущества.

**(2)** В случаях изменения субъекта или объекта налогообложения указанная в части (1) информация обновляется кадастровыми органами не позднее 1 июня.

**(3)** Кадастровые органы вправе запрашивать у лиц, осуществляющих регистрацию имущественных прав или сделок с недвижимым имуществом (в том числе у нотариальных контор, коммунальных служб, риелтеров, брокеров), и собственников недвижимого имущества необходимую информацию, касающуюся объекта налогообложения.

**(4)** Субъект налогообложения обязан предоставлять кадастровым органам информацию, необходимую для оценки недвижимого имущества, осуществляемой в соответствии с законодательством.

**(5)** В случае отказа субъекта налогообложения предоставить необходимую для оценки недвижимого имущества информацию оценка осуществляется на основе имеющейся у кадастровых органов информации по аналогичному объекту недвижимого имущества.

#### **Статья 286. Уведомление об уплате налога**

Уведомление об уплате налога направляется каждому субъекту налогообложения службой по сбору местных

налогов и сборов примэрии не позднее чем за 60 дней до истечения первого срока уплаты налога.

#### **Статья 287. Ведение фискального кадастра**

Территориальные налоговые инспекции на базе данных, представляемых кадастровыми органами, организуют ведение фискального кадастра и мониторинг информации по каждому субъекту и объекту налогообложения. Форма и методы ведения фискального кадастра, предоставления содержащейся в нем информации устанавливаются Главной государственной налоговой инспекцией.