

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.
- 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 **сельскохозяйственную недвижимость, являющуюся** 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 внаем, 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.

(5) В случае договора о финансовом лизинге субъектом налогообложения является лизингодатель недвижимого имущества.

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 оцененная стоимость 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 **0,25** 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 **0,02** процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.

(3) Представительные органы местного публичного управления, в том числе населенных пунктов, входящих в состав муниципия Кишинэу, за исключением муниципия Кишинэу, устанавливают конкретную ставку налога в размере, который обеспечивает увеличение налогового обязательства в среднем на **10** процентов по сравнению с предыдущим годом. В отступление от частей (1) и (2) в муниципии Кишинэу, за исключением населенных пунктов, входящих в его состав, конкретная ставка налога на недвижимое имущество устанавливается в размере **0,02** процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.

(4) Если общая площадь недвижимого имущества (жилье, основное строение – строение, зарегистрированное с правом собственности физического лица, используемое в качестве жилья и не используемое в предпринимательской деятельности) превышает **100 кв. метров** включительно, конкретная ставка налога на недвижимое имущество увеличивается следующим образом:

от **100 до 200 кв. метров** – в **3** раза;

свыше **200 кв. метров** – в **28** раз.

Статья 281. Исчисление налога

(1) Сумма налога на недвижимое имущество исчисляется ежегодно службами по сбору местных налогов и сборов примэрий при участии **территориальных государственных налоговых инспекций** по каждому объекту налогообложения исходя из налогооблагаемой

базы недвижимого имущества, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового года.

В муниципиях Кишинэу и Бэлць, за исключением городов и сел (коммун), входящих в их состав, исчисление ежегодной суммы налога на недвижимое имущество осуществляется территориальными государственными налоговыми инспекциями.

(2) В случае изменения субъекта налогообложения после начала налогового года исчисление налога на недвижимое имущество для нового субъекта налогообложения осуществляется 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

(1) Налог на недвижимое имущество уплачивается субъектом налогообложения равными частями не позднее **15 августа** и **15 октября** текущего года.

(2) **Налогоплательщики, которые уплачивают полностью сумму налога на текущий налоговый год до 30 июня** соответствующего года, имеют право на уменьшение подлежащей уплате суммы налога на **15** процентов.

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.

о) Национальный банк Молдовы;

р) собственники или владельцы имущества, реквизированного в интересах общества, – на период реквизиции согласно законодательству;

г) физические лица – обладатели жилых домов или других жилых помещений (используемых в качестве основного жилья) на основе договора имущественного найма, находящиеся в публичной собственности государства или публичной собственности административно-территориальных единиц.

(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, **за исключением недвижимого имущества, предназначенного для жилья (квартиры и индивидуальные жилые дома) в городах и муниципиях, включая населенные пункты, входящие в их состав, кроме сел (коммун), для которых освобождение от уплаты налога на недвижимое имущество предоставляется в пределах стоимости этой недвижимости – по постоянному месту жительства (при отсутствии такового – по месту нахождения) согласно приложению к настоящему разделу.**

(3) В случае, если право на освобождение от налога на недвижимое имущество возникает в течение налогового года, перерасчет налога осуществляется начиная с месяца, в котором лицо приобрело право на освобождение. **В муниципиях Кишинэу и Бэлць, кроме городов и сел (коммун), входящих в их состав, перерасчет на-**

лога на недвижимое имущество осуществляется территориальными государственными налоговыми инспекциями.

(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;
- j) подверженных химическому, радиоактивному и другому загрязнению, если Правительство установило ограничения на осуществление сельскохозяйственных работ на этих участках.**

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 соответствующей 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) Агентство земельных отношений и кадастра ежегодно представляет Главной государственной налоговой инспекции не позднее 1 февраля информацию по каждому объекту и субъекту обложения налогом на недвижимое имущество. Структура и порядок передачи информации устанавливаются Главной государственной налоговой инспекцией.

(2) В случае изменения информации, касающейся объекта и/или субъекта налогообложения, Агентство земельных отношений и кадастра представляет обновленную информацию не позднее 1 июня текущего календарного года.

(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, а в муниципиях Кишинэу и Бэлць территориальными государственными налоговыми органами не позднее чем за 60 дней до истечения первого срока уплаты налога.

Статья 287. Ведение фискального кадастра

Государственная налоговая служба на базе данных, представляемых кадастровыми органами, организует 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.

Приложение

Стоимость недвижимого имущества, предназначенного для жилья (квартиры и индивидуальные жилые дома), в муниципиях и городах, в том числе населенных пунктах, входящих в их состав, кроме сел (коммун), в пределах которой предоставляется освобождение от уплаты налога на недвижимое имущество в соответствии с частью (2) статьи 283 Налогового кодекса

№ п/п	Наименование административно-территориальной единицы*	Предел стоимости недвижимого имущества, освобождаемого от налога на недвижимое имущество, леев
1	2	3
1.	мун. Кишинэу	380 000
2.	мун. Бэлць	156 000
3.	г. Анений Ной	53 000
4.	г. Басарабьяска	43 000
5.	г. Бричень	71 000
6.	г. Липкань	51 000
7.	г. Кахул	138 000
8.	г. Кантемир	31 000
9.	г. Кэлэраш	32 000
10.	г. Кэушень	77 000
11.	г. Кэинарь	14 000
12.	г. Чимишлия	66 000
13.	г. Криулень	55 000
14.	г. Дондюшень	40 000
15.	г. Дрокия	84 000
16.	г. Единец	80 000
17.	г. Купчинь	49 000
18.	г. Фэлешть	49 000

* Включая населенные пункты, входящие в их состав, кроме сел (коммун).

1	2	3
19.	г. Флорешть	84 000
20.	г. Гиндешть	23 000
21.	г. Мэркулешть	24 000
22.	г. Глодень	40 000
23.	г. Хынчешть	145 000
24.	г. Яловень	185 000
25.	г. Леова	35 000
26.	г. Яргара	14 000
27.	г. Ниспорень	39 000
28.	г. Окница	17 000
29.	г. Отачь	24 000
30.	г. Фрунзэ	14 000
31.	г. Орхей	100 000
32.	г. Резина	49 000
33.	г. Рышкань	29 000
34.	г. Костешть	15 000
35.	г. Сынджерей	33 000
36.	г. Бируинца	15 000
37.	г. Сорока	82 000
38.	г. Стрэшень	116 000
39.	г. Буковэць	27 000
40.	г. Шолдэнешть	23 000
41.	г. Штефан Водэ	45 000
42.	г. Тараклия	26 000
43.	г. Теленешть	29 000
44.	г. Унгень	87 000
45.	г. Корнешть	49 000
46.	мун. Комрат	122 000
47.	г. Чадыр-Лунга	61 000
48.	г. Вулкэнешть	32 000