

Titlul VI

IMPOZITUL PE BUNURILE IMOBILIARE

Capitolul 1 DISPOZIȚII 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 metodelor de evaluare prevăzute de legislație.
- 4) Bază impozabilă a bunurilor imobiliare – o parte a valorii estimate a bunurilor imobiliare luată de către autoritățile fiscale ca bază la calcularea impozitului.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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) deținătorii 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 obiect al impunerii proprietate privată, dacă contractul de arendă 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 atesta 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 devălmășie, 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.

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 nefinisate timp de 5 ani după începutul lucrărilor de construcție.

(2) Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie 50% din 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-tip 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) Finanțarea 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 0,5% 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 50% din cota maximă, specificată la alin.(1).

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 organelor fiscale teritoriale.

(2) În caz de schimbare, după începerea anului fiscal, a subiectului impunerii, pentru noul subiect al impunerii impozitul pe bunurile imobiliare se calculează de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor cu participarea organelor fiscale teritoriale 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

Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii în părți egale nu mai târziu de 15 iunie și 15 octombrie a anului curent.

Capitolul 5

ÎNLESNIRI 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) întreprinderile penitenciarelor;

d) Centrul Republican Experimental pentru Protezare, Ortopedie 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) misiunile 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. Cernobîl), precum și persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilite;

i) familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoanele care au fost întreținute de aceștia;

j) 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;

l) familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl și persoanele care au fost întreținute de acestea;

m) instituțiile medico-sanitare publice finanțate din fondurile asigurării obligatorii de asistență medicală;

n) Compania Națională de Asigurări în Medicină și agențiile ei 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 lîngă 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 pînă la 30 mii lei.

(3) În cazul în care dreptul la scutire de impozitul pe bunurile imobiliare apare pe parcursul anului fiscal, recalcularea impozitului se efectuează de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor cu participarea organelor fiscale teritoriale, începînd cu luna din care persoana are dreptul la această scutire.

(4) De impozitul pe bunurile imobiliare (terenuri, loturi de pămînt) sînt scutiți proprietarii și beneficiarii ale căror terenuri și loturi de pămînt:

a) sînt ocupate de rezervații, parcuri dendrologice și naționale, grădini botanice;

b) sînt destinate fondului silvic și fondului apelor, în cazul în care nu sînt antrenate în activitate de producție;

- c) sînt folosite de organizațiile științifice și instituțiile de cercetări științifice cu profil agricol și silvic în scopuri științifice și instructive;
- d) sînt ocupate de plantații multianuale pînă la intrarea pe rod;
- e) sînt ocupate de instituțiile de cultură, de artă, de cinematografie, de învățămînt, 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) sînt atribuite permanent căilor ferate, drumurilor auto publice, porturilor fluviale și pistelor de decolare;
- g) sînt atribuite zonelor frontierei de stat;
- h) sînt de uz public în localități;
- i) sînt atribuite pentru scopuri agricole, la momentul atribuirii fiind recunoscute distruse, dar ulterior restabilite – pe o perioadă de 5 ani.

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 sînt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amînări 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) calamitate naturală sau incendiu, în urma cărora bunurile imobiliare, semănăturile și plantațiile multianuale au fost distruse sau au fost deteriorate considerabil;
- b) atribuire 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 amînări la 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) Organele cadastrale prezintă anual, cel tîrziu pînă la 1 februarie, organelor fiscale teritoriale informație asupra fiecărui subiect și obiect al impunerii bunurilor imobiliare privind:

- a) numărul cadastral de identificare al obiectului (obiectelor) impunerii;
- b) numele, prenumele, denumirea (denumirile) subiectului (subiecților) impunerii;
- c) adresa, locul amplasării bunului imobiliar;
- d) caracteristica generală a bunului imobiliar (suprafața terenului și a îmbunătățirilor de pe el);
- e) valoarea estimată (de piață) a bunului imobiliar.

(2) În caz de schimbare a subiectului sau a obiectului impunerii, informația specificată la alin.(1) se actualizează de către organele cadastrale cel tîrziu pînă la 1 iunie.

(3) Organele cadastrale sînt în drept să solicite informația necesară referitoare la obiectul impunerii de la persoanele care înfăptuiesc 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 anologice 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 cel tîrziu cu 60 de zile pînă la expirarea primului termen de plată a impozitului.

Articolul 287. Ținerea cadastrului fiscal

Inspectoratele fiscale teritoriale, în baza datelor prezentate de organele cadastrale, organizează ținerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii. Forma și metodele de ținere a cadastrului fiscal, de eliberare a informației pe care o conține se stabilesc de către Inspectoratul Fiscal Principal de Stat.