NOTĂ DE FUNDAMENTARE

la proiectul de decizie „Cu privire la aprobarea cotelor impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare pentru anul 2027”

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Direcția generală finanțe a Consiliului municipal Chișinău.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul este elaborat în temeiul art. 277–280 din Codul fiscal nr. 1163/1997, art. 4 alin. (4) din Legea nr. 1056/2000, art. 6 alin. (2) pct. 3 lit. a) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău și al prevederilor Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Autoritatea deliberativă stabilește anual cotele concrete ale impozitelor pe proprietate.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Potrivit art. 280 alin. (1²) din Codul fiscal nr. 1163/1997, introdus prin Legea nr. 247 din 22.10.2026, autoritatea deliberativă a administrației publice locale adoptă anual decizia privind stabilirea cotelor concrete ale impozitului pe bunurile imobiliare, în condițiile și termenele prevăzute de legislație. În cazul în care decizia nu este adoptată în termenul stabilit sau este anulată prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru anul fiscal următor se aplică cotele minime ale impozitului pe bunurile imobiliare prevăzute de Codul fiscal. Astfel, în lipsa adoptării deciziei pentru anul 2027, pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă se va aplica cota minimă de 0,05% din baza impozabilă, prevăzută la art. 280 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal. Totodată, în anul 2026 a fost finalizat procesul de evaluare și reevaluare a bunurilor imobiliare la nivel național. Potrivit informațiilor Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, valoarea cadastrală a bunurilor imobiliare din municipiul Chișinău a înregistrat o creștere estimată de 2–2,5 ori, noile valori urmând să fie aplicate în scopuri fiscale începând cu 1 ianuarie 2027. În aceste condiții, menținerea cotei de 0,185%, stabilită pentru anul 2026, ar determina o majorare semnificativă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor. În scopul atenuării impactului reevaluării cadastrale și asigurării echității fiscale, se propune reducerea cotei impozitului pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă la 0,08% și majorarea valorii scutirii pentru categoriile eligibile de la 500 000 lei la 700 000 lei. Prin urmare, adoptarea deciziei pentru anul 2027 este necesară pentru stabilirea cotelor concrete ale impozitului pe bunurile imobiliare și a facilităților fiscale propuse, ținând cont de particularitățile economice și sociale ale municipiului Chișinău, precum și de necesitatea asigurării unui echilibru între interesele contribuabililor și cele ale bugetului municipal.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de decizie prevede:

1. Diminuarea cotei impozitului pe bunurile imobiliare cu destinație locativă de la 0,185% la 0,08% din baza impozabilă.

Măsura vizează apartamentele și casele de locuit individuale, terenurile aferente acestora, garajele și terenurile pe care sunt amplasate, precum și loturile întovărășirilor pomicole, cu sau fără construcții.

2. Majorarea valorii scutirii de la plata impozitului pe bunurile imobiliare de la 500 000 lei la 700 000 lei.

De această scutire beneficiază următoarele categorii de persoane, prevăzute la art. 283 alin. (1) lit. h)–l) din Codul fiscal:

- persoanele de vârstă pensionară;
- persoanele cu dizabilități severe și accentuate, persoanele cu dizabilități din copilărie, precum și persoanele cu dizabilități medii din categoriile prevăzute de lege;
- participanții la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova, la acțiunile de luptă din Afganistan și la lichidarea consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl, în condițiile legii;
- persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate;
- familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova, precum și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afganistan și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- familiile care au copii cu dizabilități în vârstă de până la 18 ani și membrii familiilor care au în întreținere și îngrijire permanentă persoane cu dizabilități;
- familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl, precum și persoanele care au fost întreținute de acestea.

Această măsură urmărește diminuarea sarcinii fiscale pentru persoanele de vârstă pensionară, persoanele cu dizabilități, participanții la acțiuni de luptă și la lichidarea consecințelor avariei de la Cernobîl, precum și pentru alte categorii de beneficiari prevăzute de lege.

3. Menținerea celorlalte cote ale impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare la nivelul aprobat pentru anul 2026.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Aplicarea noilor valori cadastrale va majora baza impozabilă, în timp ce reducerea cotei pentru bunurile cu destinație locativă și majorarea scutirii vor atenua sarcina fiscală a contribuabililor. Impactul net asupra veniturilor bugetului municipal urmează a fi calculat

pe baza datelor actualizate privind valorile impozabile și numărul beneficiarilor de scutiri. Proiectul nu presupune instituirea unor cheltuieli administrative suplimentare.
4.2. Alte impacturi și informații relevante
Proiectul urmărește asigurarea echității și previzibilității fiscale, protejarea categoriilor social vulnerabile și menținerea unui echilibru între interesele contribuabililor și necesitățile bugetului municipal.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
Nu sunt identificate dispoziții de transpunere a legislației Uniunii Europene în cadrul proiectului.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului
În vederea respectării prevederilor Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative și ale Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului a fost plasat pe site-ul web oficial al Primăriei Municipiului Chisinau www.chisinau.md/consultari publice și pe platforma particip.gov.md – https:// particip.gov.md/ro/document/stages/*/18698

Șef adjunct al Direcției

Elena BRAGARU