

NECESITATEA REEVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII

Autor: Valeria MUNTEAN

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** În Republica Moldova, sistemul de evaluare/reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie o parte componentă a sistemului de impozitare a bunurilor imobile. Astfel, datorită crizei financiare din țară și nevoia de a acumula mai multe resurse la buget, autoritățile locale caută alte soluții. Una dintre acestea este modificarea conceptului existent de evaluare și reevaluare a bunurilor imobiliare. Iar în contextul discuțiilor aprinse privind eficientizarea acestui sistem, un interes deosebit prezintă experiența internațională.*

***Cuvinte cheie:** valoare, bun imobil, evaluare, reevaluare, impozitare, cadastru, sistem automatizat.*

1. Generalități privind procesul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

În Republica Moldova, sistemul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie o parte componentă și importantă a sistemului de impozitare a bunurilor imobile.

Conform Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării [1], reevaluare reprezintă un proces de recalculare a valorii bunului imobil ținând cont de caracteristicile bunului imobil la data evaluării. Procesul dat se efectuează prin intermediul unui sistem automatizat de evaluare, ce este parte componentă a sistemului informațional al cadastrului bunurilor imobile. Stabilirea valorii estimate este necesară, în primul rând pentru stabilirea impozitului pe bunul imobil. Lucrările de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către oficiile cadastral teritoriale și se finanțează din bugetul de stat.

Conform Codului Fiscal [2], reevaluarea bunurilor imobiliare urmează a fi efectuată de către organele cadastral teritoriale, o dată la 3 ani, ceea ce la momentul actual nu se execută. Acest proces de recalculare a valorii bunului imobil, ar fi unul îndelungat și costisitor. Pe lângă acestea oficiile cadastral teritoriale vor trebui să actualizeze datele despre bunurile imobiliare, inspectând aceste obiecte.

2. Impozitul pe avere.

Cu toate acestea, datorită crizei financiare din țară și nevoia de a acumula mai multe resurse la buget, autoritățile locale caută alte soluții. Una dintre acestea este modificarea conceptului existent de evaluare și reevaluare a bunurilor imobiliare. În anul 2016 în sistemul fiscal a fost introdus un nou impozit, cel pe avere, care va fi aplicat începând cu 1 ianuarie 2017. Potrivit Ministerului Finanțelor, impozitul pe avere va contribui la ameliorarea echității fiscale, evitarea sustragerii de la impozitare a averilor dobândite, responsabilizarea fiscală.

Astfel, persoanele fizice care dețin în proprietate bunuri imobiliare cu destinație locativă (cu excepția terenurilor) pe teritoriul Republicii Moldova, care au o suprafață mai mare de 120 m² și valoarea estimată, apreciată de către organele cadastrale teritoriale ce depășește 1,5 milioane de lei, vor plăti impozitul pe avere. Taxa va fi achitată și de cei care dețin două sau mai multe locuințe. Cota impozitului va constitui 0,8 la sută din valoarea bunului imobil.

3. Experiența internațională.

În contextul discuțiilor aprinse privind eficientizarea sistemului de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării un interes deosebit prezintă experiența internațională.

Un exemplu, ar fi Olanda, unde începând cu anul 2007, autoritățile au hotărât că reevaluarea bunurilor imobiliare va avea loc nu o dată la 4 ani, ci anual. Ei explică această schimbare prin faptul că proprietarii mereu își fac griji fie de căderea prețurilor de pe piață, sau a creșterii mari, reducerea numărului de cereri, eficiență maximă ect.

Un alt exemplu, este Lituania. Începând cu 2007, reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se făcea ca și în Olanda, în fiecare 4 ani, după categorii de bunuri imobile, însă în legătura cu criza economică globală, în Lituania a început scăderea bruscă a prețurilor bunurilor imobile. De aceea, în prezent, actualizarea valorilor estimate a tuturor categoriilor de bunuri imobile în scopul impozitării se efectuează în fiecare an prin aplicarea coeficienților de corecție. Interesant, că rata impozitului pe bunuri imobile comerciale și industriale în Lituania constituie 1,5% de la valoarea estimată, iar pentru bunuri imobile locative – 0,2%. Spre comparație,

în Republica Moldova, cota impozitului pe bunuri imobile comerciale și industriale constituie – 0,1%; iar cota impozitului pe bunurile imobile locative se află în limitele 0,02% - 0,25% de la valoarea estimată.

Dacă e să ne deplasăm puțin mai departe, putem menționa orașul Wellsley, Canada, (provincia Ontario), unde legea statului cere tuturor municipalităților să evalueze toate proprietățile uniform la valoarea justă. Punerea în aplicare a unui program anual de reevaluare va asigura că toți contribuabilii să fie tratați în mod corect. [4]

În unele regiuni, ca spre exemplu, Carolina de Nord, SUA, autoritățile pentru a ține pasul cu schimbarea valorilor de piață, au hotărât de a efectua o reevaluare a proprietăților la fiecare patru ani. Ei se bazează pe condițiile de piață și prețurile de vânzare, astfel, prețurile stabilite spre exemplu în anul 2016, vor fi utilizate până la următoarea reevaluare, care va fi în 2020. După ce a primit notificările de actualizare a valorilor estimate, proprietarii au la dispoziție 30 de zile pentru a solicita o reexaminare informală de la un evaluator. În cazul în care proprietarul nu este mulțumit de decizie sau evaluatorul nu a prezentat informațiile actualizate în treizeci de zile, ei pot face apel la Consiliul municipal din Cabarrus cu privire la Egalizare și Revizuire. [5]

În prezent în Republica Moldova legislația fiscală nu se respectă în plină măsură. Mai există două sisteme de impozitare, însă reevaluarea bunurilor în scopul impozitării nu se implementează, valorile estimate ale b.i. nu corespund valorilor reale, ceea ce creează un mare dezavantaj în sistemul de impozitare a bunurilor imobile.

Dacă s-ar respecta legislația, privind procesul de reevaluare a bunurilor imobile (Codul fiscal, titlul VI; Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării) acestea vor asigura ca toți contribuabilii să fie tratați în mod corect, vor stabili real valoarea impozabilă în baza valorii estimate, care la rindul său va duce la acumularea a mai multe mijloace în bugetul local.

Bibliografie

1. HOTĂRÎRE Nr.1303 din 24.11.2004 despre aprobarea *Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării*;

2. Codul fiscal nr. 1163-XIII din 24.04.1997, *titlul VI Impozitul pe bunurile imobiliare*;

3. *Impozitul pe avere*

Disponibil: <<http://eco.md/index.php/banii-tai/imobiliare/item/4730-ministerul-finan%C5%A3elor-explic%C4%83-cum-va-fi-aplicat-impozitul-pe-avere>> [Accesat 20 Noiembrie 2016]

4. *Evaluarea și reevaluarea în Wellesley*

Disponibil:<http://www.wellesleyma.gov/pages/wellesleyma_assessor/What%20your%20property%20as%20assessment%20means%20to%20you.pdf> [Accesat 23 Noiembrie 2016]

5. *Reevaluarea în SUA*

Disponibil:<<https://www.cabarruscounty.us/government/departments/tax/revaluation/Pages/default.aspx>> [Accesat 25 Noiembrie 2016]