

ANALIZA COMPARATIVĂ A SISTEMELOR DE IMPOZITARE A BUNURILOR IMOBILE DIN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA

Autor: Ecaterina SAVCIUC

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Impozitele reprezintă elementele cheie ale politicii oricărei țări, administrarea corectă a cărora este orientată spre asigurarea nevoilor financiare ale statului. Impozitul pe bunurile imobile, veniturile din achitarea cărui participă la formarea bugetelor locale (în cele mai multe state) sunt surse importante utilizate pentru asigurarea dezvoltării durabile a localităților. Astfel, un obiectiv major al politicilor fiscale este crearea sistemelor de impozitare a bunurilor imobile care prin cadrul legislativ, metodologia de calcul a bazei impozabile, deducerile și scutirile oferite unor categorii de contribuabili vor asigura respectarea principiului echității și a intereselor statului, autorităților publice locale și proprietarilor bunurilor imobile.*

Cuvinte cheie: *impozit pe bunuri imobile, bază impozabilă, evaluarea în scopul impozitării*

Politica din domeniul impozitării bunurilor imobile în diferite state se deosebește reieșind din tradițiile naționale ale impozitării, situația economică, prezența sistemelor de evidență și inventariere a bunurilor imobile. Sistemele de impozitare a bunurilor imobile din Republica Moldova și România au fost analizate după așa criterii ca cadrul legislativ, obiectele și subiecții impunerii, baza impozabilă, sursa de date despre bunuri imobile, etc..

În Republica Moldova funcționează două sisteme de impozitare a bunurilor imobile: sistemul nou, care este reglementat prin Titlul VI al Codului Fiscal, aprobat prin Legea nr.1055-XIV din 16.06.2000 [3], care presupune stabilirea mărimii impozitului în baza valorii de piață, estimate în cadrul evaluării masive, și sistemul vechi care este prezentat în Legea cu privire la punerea în aplicare a Titlului VI nr.1056-XIV din 16.06.2000[1] și prevede două impozite separate pe bunuri imobile și funciar, care se aplică pentru bunurile imobile pentru care nu a fost stabilită valoarea estimată. În România impozitarea bunurilor imobile este reglementată prin Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal [2].

Obiectul impunerii al impozitului pe bunuri imobile în Republica Moldova reprezintă terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție [1, art.278]. În România se supun impozitării terenurile, clădirile și construcțiile [2, art.455 alin.(1), art.463 alin (1), art.496 alin.(1)].

În calitate de contribuabili ai impozitului pe bunuri imobile în Republica Moldova sunt persoanele juridice și fizice rezidenți și nerezidenți, proprietarii bunurilor imobiliare și deținătorii drepturilor patrimoniale, iar în România impozitul pe clădiri și terenuri este achitat de proprietari, iar deținătorii drepturilor patrimoniale achită taxe. Impozitul pe construcții se achită de persoanele juridice române, cu excepția instituțiilor publice; persoanele juridice străine care au un sediu permanent în România; persoanele juridice cu sediul social în România înființate conform legislației europene.

În Republica Moldova pentru bunurile imobile ce se impozitează conform Titlului VI al Codului Fiscal, adică sistem nou, bază impozabilă servește valoarea estimată, pentru cele ce se impozitează după sistem vechi – valoarea de bilanț, costul bunului imobil, suprafața pentru terenuri. În România pentru clădirile cu destinație rezidențială aflate în proprietatea persoanelor fizice valoarea impozabilă se stabilește reieșind din suprafață, impozitul pentru terenuri de asemenea reieșind din suprafață, impozitul pentru construcții se calculează în baza valorii de bilanț. Pentru celelalte tipuri de clădiri (în afară de cele rezidențiale) în calitate de valoare impozabilă poate servi: valoarea dintr-un raport de evaluare, valoarea finală a lucrărilor de construcții (p/u clădirile sunt construite în ultimii 5 ani), valoarea care rezultă din actul de transfer a dreptului de proprietate, ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal.

Analiza sistemelor de impozitare a bunurilor imobile din Republica Moldova și România este prezentată în următorul tabel.

Tablelul. Analiza sistemelor de impozitare a bunurilor imobile din Republica Moldova și România

Criteriul de comparație	Republica Moldova	România
Tipul cotelor	Legislația prevede cote maxime și minime, iar cota concretă stabilește autoritatea reprezentativă a APL (sistem nou), cote fixe (sistem vechi)	Cote fixe pentru terenuri și construcții și cote stabilite anual de consiliile locale, în limitele stabilite de lege – pentru clădiri
Sursa de date despre bunuri imobile	Registrul bunurilor imobile, registrele de evidență ale APL	Registrele APL formate în baza declarărilor contribuabililor
Implicarea sectorului privat în procesul de impozitare	Nu există	Există, rapoartele de evaluare în scopul impozitării trebuie să fie elaborate de evaluatori autorizați
Sursele de finanțare a lucrărilor de evaluare în scopul impozitării	Bugetul de stat și bugetul autorităților publice locale (din 2017)	Sursele contribuabilului
Valoarea estimată în scopul impozitării	Valoarea de piață	Valoarea impozabilă (diferită de valoarea justă sau de piață)
Metodele aplicate la evaluarea în scopul impozitării	Metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda venitului	Metoda cheltuielilor
Mecanismul de verificare a calității evaluării în scopul impozitării	Prin aplicarea metodelor de analiză statistică, etapă a procesului de implementare a sistemului de evaluare	Introducerea obligatorie a valorii estimate în scopul impozitării în Baza de Informații Fiscale
Procedura de apel	Nu există instituții specializate, contribuabilul se poate adresa la oficiu cadastral teritorial, apoi la Agenția Relații Funciare și Cadastru și la instanța de judecată	Comisia Fiscală Centrală (din cadrul Ministerului Finanțelor), Agenția Națională de Administrare Fiscală

Sursa: elaborat de autor

Ca urmare a analizei comparative a sistemelor de impozitare a bunurilor imobile din Republica Moldova și România pot fi constatate semnificative deosebiri dintre acestea. Sistemul nou din Republica Moldova corespunde tendințelor internaționale actuale din domeniu, datorită aplicării sistemelor informaționale automatizate pentru estimarea valorii de piață în scopul impozitării și utilizării în calitate de sursă de date despre imobile a registrului bunurilor imobile.

În România sistemul de impozitare nu are drept bază un registru unic în care ar fi înregistrate toate bunurile imobile din țară. În prezent domeniul înregistrării se află la o etapă de trecere de la cadastrul sporadic la cel sistematic. Baza impozabilă pentru bunuri imobile reprezintă valorile stabilite nu în baza abordărilor de piață, chiar și valorile din rapoartele de evaluare se estimează doar prin metoda cheltuielilor. Însă, aplicarea coeficienților pentru amplasare și care reflectă rangul localității reprezintă un pas de trecere de la valorile de bilanț, costurile construcției spre valoarea de piață în calitate de bază impozabilă.

Bibliografie

1. *Lege pentru punerea în aplicare a Titlului VI a Codului Fiscal nr.1056-XIV din 16.06.2000*//Monitorul Oficial al R.Moldova nr.127-129/886 din 12.10.2000.
2. *Lege nr. 227/2015 privind Codul fiscal.*
Disponibil: <https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/legislatie/L_227_2015.htm#A496>[Accesat 14 Noiembrie 2016]
3. Titlul VI al Codului Fiscal. *Impozitul pe bunurile imobiliare*, aprobat prin Legea nr.1055-XIV din 16.06.2000// Monitorul Oficial al Republicii Moldova 2000, nr.127-129/884.
4. Vascu, A. *Este posibil ca impozitul să crească, deși valoarea impozabilă scade.* Revista „Valoarea oriunde este ea”, nr.10, 03.2016, p.8-11.
5. Бузу, О.В. *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы.* - Chișinău.: Tehnica Info, 2012. 274 c..