

# EFICIENȚA NOULUI SISTEM DE IMPOZITARE A BUNURILOR IMOBILE (RAIONUL FĂLEȘTI)

**Autorul: Ecaterina SAVCIUC, st. gr.EI 1115**  
**Conducător științific: dr.hab. conf.univ. Olga BUZU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Modernizarea sistemului de impozitare a bunurilor imobile în Republica Moldova, prin trecerea de la valoarea de inventariere la valoarea estimată (de piață) în calitate de bază impozabilă, început în 2004 și care continuă pînă în prezent, a remarcat semnificative succese. Pentru realizarea acestui scop a fost creat un sistem nou, automatizat de evaluare, unic pe tot teritoriul republicii. Iar eficiența și rezultatele acestuia pot fi determinate pe măsură ce prin noul sistem sunt asigurate interesele statului în domeniul impozitării și este garantată protecția drepturilor contribuabililor.

**Cuvinte cheie:** bun imobil, impozit pe bunuri imobile, bază impozabilă, cota impozitului, sistem nou de impozitare a bunurilor imobile, impozit calculat, impozit achitat.

Impozitul pe bunurile imobile este „un impozit local și o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobile”. [1] La momentul actual toate bunurile imobile se impozitează conform a două sisteme diferite, însă strategia de bază a statului este de a impozita toate imobilele conform sistemului nou. Analiza comparativă a acestor sisteme este prezentată în tabelul 1.

**Tabelul 1.** Analiza comparativă a sistemului nou și vechi de impozitare

Nr.	Criteriu	Sistemul vechi	Sistemul nou
1.	Domeniul de aplicare	terenuri agricole, grădini din extravilan, case individuale de locuit în localitățile rurale cu excepția celor din ale mun. Chișinău și Bălți, bunuri imobile cu destinație specială	apartamente în orașe, case de locuit individuale în orașe, bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, garajele în cooperativele de construcție a garajelor, loturile în întovărășirile pomicole cu construcții amplasate pe ele, terenuri cu destinație agricolă și casele individuale de locuit în localitățile rurale ale mun. Chișinău și Bălți
2.	Baza impozabilă	Valoare de bilanț sau inventariere	Valoarea de piață estimată în cadrul evaluării masive
3.	Cota impozitului	Cota maximă stabilită de lege	Cota concretă este stabilită de autoritate reprezentativă a administrației publice locale în limitele stabilite de lege, cota maximă stabilită de lege
4.	Numărul de bunuri pentru care se aplică	4.700.000	1.000.000
5.	Cadrul legislativ	Legea pentru punerea în aplicare a titlului VI a Codului Fiscal, nr. 1056-XIV	Titlul VI a Codului Fiscal, Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV, Hotărîrea Guvernului nr. 1303 din 24.11.2004; Hotărîrea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003

Sursa: elaborat de autor

Eficiența noului sistem de impozitare, precum și a oricărei alte activități, poate fi analizată din aspectele costurilor și beneficiilor. Forma beneficiilor este enunțată însăși prin faptul că „scopul inițial și de bază a procesului de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării este corespunderea intereselor statului privind asigurarea impozitării echitabile a bunurilor imobile” [3, p.110]. Astfel, statul conform legislației crează condițiile echității fiscale prin stabilirea cotei concrete a impozitului de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale. „Cota trebuie să corespundă planurilor conducerii locale privind îmbunătățirea condițiilor de trai în localitatea concretă, încît, această cifră precum și modul ulterior de utilizare a surselor bănești, să fie caracterizate de transparență deplină” [4, p.184].

Costurile implementării sunt reprezentate prin cheltuielile statului realizate pentru: elaborarea bazei normative și metodologice, colectarea datelor despre toate imobilele situate pe teritoriul republicii, procurarea echipamentelor și softurilor pentru prelucrarea datelor.[2] De exemplu, pentru bunurile imobile locative din orașe costurile au constituit: 6 mil. lei pentru lucrările cadastrale și înregistrarea masivă a bunurilor, evaluarea masivă- 5 mil. lei și pentru crearea cadastrului fiscal 1,2 mil.lei[3, p 235].

În continuare urmează să fie studiate datele privind sumele impozitelor achitate și calculate pentru raionul Fălești, care este situat în partea de nord-vest al Republicii Moldova, la o distanță de 125 km de la capitală. Suprafața sa este de 1072 km<sup>2</sup>. Include în sine 76 localități: 1 oraș, 32 comune și 43 sate. Numărul populației în 2013 constituia 92104 locuitori.[5] Pe teritoriul raionului sunt înregistrați 12909 de agenți economici, dintre care 1076 sunt întreprinderi persoane juridice.[6]. Datele privind mărirea impozitului pe bunuri imobile și achitarea pe parcursul anilor 2009-2013 sunt prezentat în tabelul 2.

**Tabelul 2.** Date despre sumele achitate și calculate a impozitului pentru bunurile imobile pentru raionul Fălești, în lei

Nr.	Anul	Persoane fizice, sistem nou		Agenți economici, sistem nou		Agenți economici, sistem vechi	
		calculat	achitat	calculat	achitat	calculat	achitat
1.	2009	Nu sunt date	205.867	-	-	227.266	206.910
2.	2010	Nu sunt date	180.187	278.659	252.917	132.262	195.034
3.	2011	Nu sunt date	193.211	284.585	312.973	146.573	134.093
4.	2012	Nu sunt date	283.031	279.050	280.769	202.842	173.682
5.	2013	Nu sunt date	360.942	342.727	326.755	160.978	153.304

Sursa: Inspectoratul de Stat Fiscal Fălești

În urma studiului datelor din tabelul 2 putem observa că:

-sumele impozitelor calculate după aplicarea sistemului nou cresc, din 2009 în 2013 pentru agenți economici de 2,21 ori;

-sumele impozitelor calculate după sistem vechi sunt în scădere pe măsura ce noi categorii de bunuri au fost supuse evaluării în scopul impozitării;

-rata medie de achitare a impozitelor este de peste 95%, dar din sumele achitate există și restituiri cauzate de erori de calcul (de obicei suma lor constituie pînă la 5% din toate sumele achitate), informații greșite oferite de agenți economici și scutiri;

-rata achitării impozitelor pe bunuri imobile confirmă acceptarea de către populație a valorii de piață drept bază pentru calcularea impozitului.

Impozitarea după sistemul nou poate fi analizată ca un element integru de reformare a pieții imobiliare autohtone prin înregistrarea bunurilor imobile, care se urmărește pentru a lărgi baza impozabilă, stimularea elaborării standardelor naționale, noii clasificări a bunurilor imobile care poate fi aplicată în diverse sfere și sectoare,[3, p.221] posibilitatea de a oferi de către oficiile cadastrale teritoriale date veridice despre tranzacții. Deși, la momentul actual nu putem evalua eficiența întregului sistem, deoarece evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării nu este finalizată, putem observa că acestase dovedește a fi eficient atît din aspect economic, prin creșterea bugetelor locale cît și social, prin creșterea reputației statului și a instituțiilor sale privind respectarea echității și onestității.

### Bibliografie

1. Cod Fiscal nr.1163-XIII din 24.04.1997/// <http://www.lex.md/fisc/codfiscaltxtro.htm#TITLUL%20I>
2. Hotărîrea nr.670 din 09.06.2003 despre aprobarea Programului de măsuri privind implimentarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării/// <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=296633>
3. Бузу О.В., *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы.* Монография, Chișinău, 2012, 274 с.
4. Бузу О. В., Гуцу В. Г., Гуцу О. В. *Оценка недвижимого имущества для налогообложения как составная часть кадастра недвижимого имущества.* Монография, Chișinău, 2004, 221с.
5. Raionul Fălești [http://ro.wikipedia.org/wiki/Raionul\\_F%C4%83le%C8%99ti](http://ro.wikipedia.org/wiki/Raionul_F%C4%83le%C8%99ti) accesat la 29.09.2014;
6. Raionul Fălești <http://balti.chamber.md/despre-regiune/raionul-falesti> accesat la 29.09.2014.