

Aspecte generale privind impozitul pe bunurile imobiliare și impozitul funciar

Subiecții impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar, potrivit art. 277 alin. (1) din Codul fiscal, sunt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova:

- a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova;
- b) arendașii care arendează un bun imobiliar agricol proprietate privată, dacă contractul de arendă nu prevede altfel;
- c) deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova;
- d) arendașii sau locatarii bunurilor imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- e) locatarii bunurilor imobiliare – în cazul contractului de leasing financiar;
- f) arendașii sau locatarii bunurilor imobiliare proprietate privată a nerezidenților Republicii Moldova, dacă contractul de arendă/locațiune nu prevede altfel.

Obiecte ale impunerii sunt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile 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.

Bunurile imobiliare evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării se impozitează în conformitate cu prevederile titlului VI din Codul fiscal, iar bunurile imobiliare neevaluate - potrivit prevederilor Legii nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal.

Baza impozabilă constituie:

- 1) pentru obiectele evaluate în scopul impozitării – valoarea estimată de către organele cadastrale;
- 2) pentru clădirile, construcțiile neevaluate:
 - în cazul persoanelor juridice și fizice înregistrate în calitate de întreprinzător – valoarea contabilă;
 - în cazul persoanelor fizice (cetățeni) – costul apreciat în baza documentelor care se păstrează în arhivele organelor cadastrale și/sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor;
- 3) pentru terenurile neevaluate – suprafața și bonitatea acestora.

Fiecare autoritate a administrației publice locale anual, prin intermediul deciziilor, stabilește **cotele concrete** ale impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar, ce se aplică în teritoriul administrat.

Deciziile autorităților administrației publice locale privind stabilirea cotelor impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar pot fi vizualizate în Registrul de stat al actelor locale, accesînd link-ul www.actelocale.gov.md sau în compartimentul [Acte emise de către AAPL](#) de pe pagina SFS.

Calcularea impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar în cazul persoanelor fizice – cetățeni și a impozitului funciar în cazul gospodăriilor țărănești (de fermier)

Suma impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar pentru persoanele fizice – cetățeni, precum și a impozitului funciar – în cazul gospodăriilor țărănești (de fermier) se calculează anual de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale (SCITL) din cadrul primăriilor.

Înștiințarea contribuabililor respectivi cu privire la suma impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar către plată se realizează de către SCITL din cadrul primăriilor prin intermediul **avizelor de plată**.

SCITL din cadrul primăriilor urmează să asigure expedierea avizelor de plată a impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar:

- până la 15 iunie a anului curent – pentru bunurile existente și/sau dobândite până la data de 31 martie inclusiv a anului curent;
- până la 1 februarie a anului următor anului de gestiune - pentru bunurile dobândite după data de 31 martie a anului curent.

Contribuabilii care au întrebări suplimentare referitor la aspectul ce ține de recepționarea avizelor de plată la impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar, precum și cei care au neclarități vizavi de informația care se conține în acestea, urmează să se adreseze SCITL din cadrul primăriilor în raza cărora sunt amplasate bunurile respective.

Specificăm că, în mun. Chișinău, atribuțiile de administrare a impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar în cazul persoanelor fizice (cetățeni) revin Direcției de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul Primăriei mun. Chișinău. La necesitate, contribuabilii urmează să se adreseze Direcției respective, la sediul acesteia (mun. Chișinău, str. 31 August 1989, 63A), la adresa electronică dcitl@pmc.md sau la numărul de telefon (022) 990-997.

Concomitent, deținătorii semnăturii electronice (mobile sau digitale) pot genera, pentru perioada fiscală aferentă anului 2025, avizul de plată la impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar de sine stătător, prin intermediul *serviciului „Vizualizarea impozitului în baza fișei imobilului”*, care poate fi accesat pe pagina-web a SFS www.sfs.md, rubrica Servicii, compartimentul [Persoane fizice](#).

Generarea avizului de plată se realizează conform pașilor descriși în întrebarea [5.6.14](#) din Baza generalizată a practicii fiscale.

De scutire la plata impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar, conform prevederilor legislației fiscale, pot beneficia persoanele fizice (cetățeni) - subiecți ai impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar, care fac parte din următoarele categorii de contribuabili:

- persoane de vîrstă pensionară;
 - persoane cu dizabilități severe și accentuate;
 - persoane cu dizabilități din copilărie;
 - persoane cu dizabilități medii (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 persoane supuse represiei și ulterior reabilite);
 - familii ale participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoane care au fost întreținute de aceștia;
 - familii ale militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afghanistan și persoane care au fost întreținute de aceștia;
 - familii care au copii cu dizabilități în vîrstă de pînă la 18 ani și membrii familiilor care au la întreținere și îngrijire permanentă persoane cu dizabilități;
 - familii ale persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl și persoane care au fost întreținute de acestea.
- Totodată, scutirea de plata impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar se aplică:
- pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă, unde contribuabilii și-au înregistrat domiciliul (în lipsa domiciliului – reședința) - în limita valorii (costului) stabilite de autoritatea administrației publice locale;
 - pentru terenurile neevaluate de către organele cadastrale teritoriale care sunt ocupate de locuințe ce constituie domiciliul persoanei (în lipsa domiciliului – reședința);

- pentru loturile de pământ de pe lângă domiciliul persoanei (în lipsa domiciliului – reședința) (inclusiv terenurile atribuite de către autoritățile administrației publice locale ca loturi de pământ de pe lângă domiciliul persoanei (în lipsa domiciliului – reședința) și distribuite în extravilan din cauza insuficienței de terenuri în intravilan).

În cazul în care autoritatea administrației publice locale nu a stabilit valoarea scutirii aferentă impozitului pe bunurile imobiliare, aceasta se aplică în limita valorii (costului) imobilului-domiciliu (în lipsa acestuia – reședință), conform anexei la titlul VI din Codul fiscal.

Termenele – limită de achitare a impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar sunt:

- **30 iunie a anului în curs** - în cazul bunurilor imobiliare și a terenurilor persoanelor fizice - cetățeni, precum și a terenurilor neevaluate în scopul impozitării ale gospodăriilor țărănești (de fermier), existente și/sau dobândite până la 31 martie inclusiv a anului curent;

- **25 martie a anului următor anului de gestiune** - în cazul bunurilor imobiliare și a terenurilor persoanelor fizice - cetățeni, precum și a terenurilor neevaluate în scopul impozitării ale gospodăriilor țărănești (de fermier), dobândite după 31 martie a anului curent.

Achitarea impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar poate fi efectuată *on-line*, prin intermediul [serviciului guvernamental de plăți electronice Mpay](https://mpay.gov.md/Services) și portalului www.sfs.md, prin accesarea:

- <https://mpay.gov.md/Services> ;
- <https://achitare-online.sfs.md/ro>

Pentru achitarea în numerar, contribuabilii se pot adresa la ghișeele băncilor și oficiilor Î.S. Poșta Moldovei.

Calcularea impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar de către persoanele juridice și persoanele fizice înregistrate în calitate de întreprinzător

Persoanele juridice și persoanele fizice înregistrate în calitate de întreprinzător (exceptând gospodăriile țărănești (de fermier) care dețin doar terenuri neevaluate în scopul impozitării) calculează de sine stătător suma anuală a impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar.

Începând cu perioada fiscală aferentă anului 2021, categoriile respective de contribuabili sunt obligate să prezinte Calculul impozitului pe bunurile imobiliare (Forma BIJ 17) în versiune nouă, aprobat prin Ordinul SFS nr. 73 din 15.02.2021:

- până la **25 septembrie** inclusiv a anului în curs – pentru bunurile existente/dobândite până la 31 august a anului în curs;

- până la **25 martie** a perioadei fiscale următoare celei de gestiune - pentru bunurile dobândite după 31 august a anului în curs.

Achitarea impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar urmează să se realizeze:

- **nu mai târziu de 25 septembrie a anului curent** - pentru bunurile existente și/sau dobândite până la data de 31 august inclusiv a anului fiscal în curs;

- **nu mai târziu de 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune** - pentru bunurile dobândite după 31 august a anului fiscal în curs.

Prin derogare, întreprinzătorii individuali, gospodăriile țărănești (de fermier) (exceptând gospodăriile țărănești (de fermier) care dețin doar terenuri neevaluate în scopul impozitării), al căror număr mediu anual de salariați, pe parcursul perioadei fiscale, nu depășește 5 unități și care nu sunt înregistrați ca plătitori de TVA prezintă, până la **25 martie** a perioadei fiscale următoare celei de gestiune, Darea de seamă fiscală unificată/ (Declarație) (Formularul UNIF 21), aprobată prin Ordinul SFS nr. 370 din 24.07.2020. Achitarea impozitului pe bunurile imobiliare/impozitului funciar de către aceste categorii de contribuabili urmează să se realizeze până la 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.