



Universitatea Tehnică a Moldovei

**ORGANIZAREA PROCESULUI DE EVALUARE
PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR
LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE**

Student:

Vacarciuc Dorina

Conducător:

**Moraru Angela
conf. univ., dr.**

Chisinau – 2024

Rezumat

la teza de master cu tema: „Organizarea procesului de evaluare pentru impozitarea imobilelor locative în localități rurale”

a studentei gr. EAI -2202 specialității „Evaluarea și Administrarea Imobilului”

Vacarciuc Dorina

Scopul lucrării este de a analiza și de a interpreta conceptele privind procesul de evaluare pentru impozitarea imobilelor locative în localități rurale, cât și de a identifica anumite neajunsuri, coliziuni, inexactități referitoare la subiectul cercetării științifice, de a formula propuneri și recomandări.

În capitolul 1 **„ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE ORGANIZAREA PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE”**, sunt prezentate conceptele generale privind organizarea procesului pentru impozitarea imobilelor locative în localități rurale, este cercetată esența evaluării masive și etapele, sunt analizate considerațiile privind reevaluarea bunurilor imobilelor pentru impozitare.

Capitolul 2 **„ STAREA ACTUALĂ ȘI PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE”**, este prezentată starea actuală a evaluării bunurilor imobile pentru impozitare și problemele întâmpinate, este analizat Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară 2019-2024, sunt elaborate căile de îmbunătățire a organizației procesului de evaluare pentru impozitare.

Capitolul 3 **„EVALUAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITATEA SÎRCOVA, RAIONUL REZINA”**, în cadrul acestui capitol este realizat un studiu practic privind evaluarea imobilelor locative cercetat pentru impozitare.

Această teza este concepută pentru a demonstra cunoștințele teoretice și abilitățile practice pentru a participa la procesul de evaluare, Studiului de piața imobiliara. Teza conține cercetări efectuate de autor în domeniul particularităților evaluării bunurilor imobilelor locative pentru impozitare. Procesul de evaluarea imobilelor locative pentru impozitare a fost efectuată în conformitate cu legile în vigoare și metodele de evaluare a proprietăților.

Teza de licență conține 8 Tabele, 16 Figuri, 21 Surse Bibliografice, 2 Anexe și este expusă în 60 de pagini.

Summary

to the bachelor's thesis with the topic : "Organization of the valuation process for the taxation of residential properties in rural areas "

of student gr. EAI -2202 of the specialization: " Real Estate Evaluation and Management"

Vacarciuc Dorina

The aim of the thesis is to analyze and interpret the concepts related to the evaluation process for taxing residential properties in rural areas, as well as to identify certain shortcomings, conflicts, inaccuracies regarding the subject of scientific research, and to formulate proposals and recommendations.

In Chapter 1, "GENERAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF ORGANIZING THE EVALUATION PROCESS FOR TAXATION OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN RURAL AREAS," general concepts regarding the organization of the process for taxing residential properties in rural areas are presented. The essence of mass evaluation and its stages are examined, along with considerations regarding the reevaluation of real estate for taxation.

Chapter 2, "CURRENT STATE AND ISSUES ENCOUNTERED IN THE EVALUATION PROCESS FOR TAXATION OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN RURAL AREAS AND SOLUTION PATHS," presents the current state of the evaluation of real estate for taxation and the encountered issues. The Project for Land Registration and Evaluation 2019-2024 is analyzed, and ways to improve the organization of the evaluation process for taxation are elaborated.

Chapter 3, "EVALUATION OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN SÎRCOVA LOCALITY, REZINA DISTRICT," includes a practical study on the evaluation of residential properties examined for taxation within this chapter.

This thesis is designed to demonstrate theoretical knowledge and practical skills to participate in the evaluation process and real estate market studies. It contains research conducted by the author on the peculiarities of evaluating residential properties for taxation. The evaluation process for residential properties for taxation was carried out in accordance with current laws and property assessment methods.

The thesis includes 8 Tables, 16 Figures, 21 Bibliographic Sources, 2 Appendices, and is presented in 60 pages.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	8
1 ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND ORGANIZAREA PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE.....	11
1.1 Metodologia privind procesul de evaluare pentru impozitarea bunurilor imobile.....	11
1.2 Esența evaluării masive și etapele procesului de evaluare.....	14
1.3 Reevaluarea bunurilor imobile pentru impozitare.....	22
2 STAREA ACTUALĂ ȘI PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE.....	29
2.1 Starea actuală a procesului de evaluare pentru impozitarea imobilelor și problemele întâmpinate.....	29
2.2 Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF) 2019-2024.....	33
2.3 Căile de îmbunătățire a organizației de evaluare prntru impozitare.....	39
3 EVALUAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITATEA SÎRCOVA RAIONUL REZINA	42
3.1 Permisele și sinteza evaluării.....	42
3.2 Analiza pieței a caselor locative din saatul Sîrcova.....	44
3.3 Metodologia evaluării.....	48
3.4 Reconcilierea rezultatelor evaluării.....	57
CONCLUZII.....	59
BIBLIOGRAFIE.....	61
ANEXE.....	63
Anexa 1 Copia dosarului de inventariere.....	63
Anexa 2 Formular de introducerea evaluării.....	80

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei. În studiul de față ne-am propus să abordăm o temă de actualitate și anume – organizarea procesului de evaluare pentru impozitarea imobilelor locative în localități rurale: starea actuală, probleme și perspective. Problemele impozitării au fost în mod tradițional una dintre cele mai controversate probleme care a atras atenția națională și societală. Până în anii 1990, în Republica Moldova, procedurile cadastrale, de înregistrare și de evaluare a bunurilor imobile erau dezvoltate separat conform cadrului legal existent. De-a lungul unei perioade de timp, a fost creat un cadastru care reflectă zonele în care se află așezările, bazinele hidrografice, pădurile și terenurile agricole. Înregistrarea imobilelor s-a efectuat numai în mediul urban și numai pentru clădirile rezidențiale (condominii și case de comandat). Scopul evaluării imobiliare a fost să asigure că, în anul 1994, ca urmare a reformelor instituționale efectuate, în Republica Moldova a fost înființată o nouă agenție administrativă centrală, Direcția Națională de Geodezie, Cartografie și Cadastru, aflată sub raport direct Primului-ministru. Lucrările pregătitoare au început anul acesta, iar în 1998 a început crearea unui registru de proprietate multifuncțional. Conform legii, cadastralul Republicii Moldova reprezintă un sistem multifuncțional unic pentru înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor acestora și pentru estimarea valorii acestuia.

Principalele scopuri ale creării cadastrale sunt:

- Identificarea, descrierea și înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora.
- Protecția intereselor publice și private în tranzacțiile juridice care implică bunuri imobiliare.
- Crearea unui sistem de protecție a deținătorilor de drepturi imobiliare.
- Înființarea unui sistem informațional deschis pentru participanții pe piața imobiliară și autoritățile guvernamentale, inclusiv autoritățile financiare.

Definirea principalelor componente ale unui impozit, cum ar fi scopul, sursa, baza de impozitare, rata de impozitare și beneficiile, este o modalitate de a rezolva problemele care apar în timpul procesului de evaluare. Impozitul pe proprietate ocupă un loc aparte în sistemul fiscal. Parametrii de cost ridicat formați din securitatea vizuală, stabilitatea și supraviețuirea pe termen lung, înregistrarea obligatorie de stat și condițiile pieței libere determină creșterea dobânzii. Pentru rezolvarea acestor probleme, este necesar să se ia în considerare evaluarea imobiliară ca un sistem, incluzând aspecte conceptuale și metodologii, la nivelul instituțiilor naționale. Rezolvarea problemei evaluării imobiliare este o problemă științifică și necesită cercetări suplimentare ținând cont de dezechilibrele economice.

Trebuie dezvoltate mecanisme de implementare modelate după țările dezvoltate pentru a asigura stabilirea unui sistem național și eficient de evaluare. În prezent, este necesar să se dezvolte conceptul de impozit pe evaluarea imobiliară ca bază pentru formarea unei baze de impozitare bazată pe cerințele privind valoarea de piață. Dezvoltarea socială și economică a teritoriului. Abia în

Republica Moldova, la mijlocul anilor 1990, evaluarea imobiliară a apărut ca o nouă direcție în știința și practica economică, tranziția de la o economie centrală la o economie de piață și faptul că imobilele au intrat în circulația privată au creat problema determinării valorii sale de piață. Necesitatea calculării valorii de piață a bunurilor imobiliare a apărut atunci când s-a format piața secundară imobiliară și au devenit active tranzacții precum vânzări, cadouri, gaj și împrumuturi bancare. Prin urmare, calculul valorii de piață joacă un rol foarte important în succesul unei economii.

Scopul și obiectivele propuse în teză. Sarcina formulată pentru atingerea scopului este elaborarea de recomandări practice ținând cont de zona țintă și anume organizarea procesului de evaluare pentru impozitare imobilelor locative în localități rurale. Scopul acestei lucrări este de a analiza și interpreta conceptele de evaluare imobiliară, de a găsi anumite lacune, conflicte și inexactități legate de subiectul cercetării științifice și de a formula sugestii și recomandări.

Obiectivele lucrării:

1. Prezentarea aspectelor generale și metodologice privind evaluarea bunurilor imobile locative în scopul impozitării;
2. Prezentarea metodologiei privind procesul de evaluarea imobilelor locative pentru impozitare;
3. Prezentarea esenței evaluării masive și etapele procesului de evaluare;
4. Cercetarea problemelor întâmpinate în cadrul evaluării bunurilor imobile pentru impozitare și căile de soluționare;
5. Desfășurarea unui studiu practic privind evaluarea imobilelor locative;
6. Prezentarea căilor de îmbunătățire a organizației de evaluare imobilelor locative pentru impozitare.

Gradul de investigație a temei tezei a fost determinat de conceptul, sugestiile, publicațiile, experiența și cunoștințele extinse ale conducătorilor contemporani.

Suportul metodologic și teoretico – științific al lucrării. Metode de cercetare – studii științifice, studii de carte și reviste, efectuarea de cercetări cuprinzătoare într-un domeniu. În ceea ce privește metodologia, pentru atingerea scopurilor și obiectivelor de mai sus, în procesul de redactare a lucrării, am selectat materiale didactice care au folosit metode de cercetare științifică consacrate.

- A folosit metode logice pentru a rezuma punctul de vedere al autorului numit asupra subiectului studiat și a prezentat o concluzie originală.
- Metodele cantitative au făcut posibilă sistematizarea învățăturilor legate de tema luată în considerare și realizarea unui inventar amănunțit al acestora.
- A fost utilizată o metodă comparativă pentru studierea evoluției reglementărilor legale care reglementează evaluarea fiscală a bunurilor imobile în Republica Moldova de la declararea acesteia ca stat independent până în prezent.

Sumarul compartimentelor tezei. Obiectivele și întrebările cercetării au determinat structura studiului, care a constat dintr-o introducere, trei capitole, o concluzie, o listă de referințe și o anexă.

În capitolul I „ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE ORGANIZAREA PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE”, sunt prezentate conceptele generale privind organizarea procesului pentru impozitarea imobilelor locative în localități rurale, este cercetată esența evaluării masive și etapele, sunt analizate considerațiile privind reevaluarea bunurilor imobilelor pentru impozitare.

Capitolul II „STAREA ACTUALĂ ȘI PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL PROCESULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITĂȚI RURALE ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE”, este prezentată starea actuală a evaluării bunurilor imobile pentru impozitare și problemele întâmpinate, este analizat Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară 2019-2024, sunt elaborate căile de îmbunătățire a organizației procesului de evaluare pentru impozitare.

Capitolul III „EVALUAREA IMOBILELOR LOCATIVE ÎN LOCALITATEA SÎRCOVA, RAIONUL REZINA”, în cadrul acestui capitol este realizat un studiu practic privind evaluarea imobilelor locative cercetat pentru impozitare.

În **concluzie** se formulează o concluzie generală despre tema studiată.

BIBLIOGRAFIE

1. Hotărârea Guvernului nr. 670 din 06 iunie 2003 despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr 123-125 din 20. 06. 2003, art. 744.
2. Legea R. Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al R. M. nr. 102 din 16.07.2002.
3. BUZU O. *Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării în Republica Moldova: situația actuală și perspective de dezvoltare*. Buletinul științific al Universității de Stat” Bogdan Petriceicu Hasdeu” din Cahul, Seria” Științe economice” № 2 (10), 2013, p.21-31
4. BOTNARENCO I. *Cadastru bunurilor imobile în Republica Moldova*. Chișinău. Pontos. 2012. 325 p. ISBN 978-9975-62-311-7.
5. TURCULEȚ. M. *Bunuri imobiliare – inventarierea evaluarea și înregistrarea lor*. Universitatea Agrară a Moldovei. Chișinău 2003. 287 p. ISBN 198-543-213-098-6
6. БУЗУ О. *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы*. Кишинэу: TehnicaInfo, 2012. 128 с. ISBN 123-876-12-76-342
7. Proiectul Înregistrare și Evaluare Funciară. Agenția Servicii Publice. [citat 9.04.2023].Disponibil:https://www.asp.gov.md/sites/default/files/pief/date-generale/rapoarte-de-progres/2022/RAPORT_PIEF-SEMIANUAL_ian-iunie-2022-final.pdf
8. BUZU O., GUȚU V., GUȚU D. *Problemele actuale în domeniul studierii cadastrului și evaluării bunurilor imobile*. În: Studia Universitatis. Seria: Științe sociale, 2010, nr.3(33), p.106 – 127. ISSN 1857-2081.
9. HOTĂRÂRE Nr. 827 din 18-11-2020 Cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: În Monitorul Oficial Nr. 313-317 art. 990
10. ASP: Agenția Servicii Publice. Banca Centrală de Date, © 2023 [citat 25.04.2023]. Disponibil : <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2962674768588145>
11. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 // M.O. al R.M. nr.177-181 din 15.08.03.
12. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998. 6. Legea R.M. cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr.523 din 16.07.1999 // M.O. al R.M. nr.124-125 din 11.11.1999.
13. Legea Republicii Moldova nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la cadastru. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318.

14. ALBU S. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie)*. Chișinău: UTM, 2009. 184 p. ISBN 978-9975-941-53-2.
15. ALBU I. *Analiza factorială a imobilului locativ tipizat*. Chișinău 2006. 126 p. ISBN 0-304-31674-1.
16. GUȚU V. *Cadastrul bunurilor imobile. Vol.V Evaluarea bunurilor imobile*. Chișinău 2003.198 p. ISBN 134-87-453-987-324
17. BUZU O. Development of Ad Valorem Real Property Taxation System in Moldova
In: *Eurasian Journal of Economics and Finance (Turkey)*, ISSN 2148/0192. 2014, V.2, Issue 3, p. 79 -88.
18. BUZU O. , MCCLUSKEY W. Real property assessment and taxation in the Republic of Moldova, RCD Franzsen – 2012
19. БУЗУ О. *Оценка имущества для налогообложения в контексте международных стандартов*. Studia Universitatis Moldaviae (Seria Științe Exacte și Economice), 2011 p.195-202. ISSN 1857-2073
20. БУЗУ О. *Институциональные аспекты оценки недвижимого имущества в составе многоцелевого кадастра*. Cadastru și Drept, 2013 p.152-156 CZU: 332.6(478)
21. BNM: Banca Națională a Moldovei. Informația privind cursul valuator pentru data 20.04.2023.
© 2023 [citată 20.04.2023]. Disponibil: <https://www.bnm.md>

