



CZU 336.226.212.1

CRITERII DE IMPOZITARE LOCALĂ A IMOBILELOR

Lilia GULCA,

doctor în drept, conferențiar universitar interimar Universitatea de Studii Europene din Moldova

REZUMAT

Impozitarea imobilelor este o temă destul de discutată în ultima perioadă, ținând cont de faptul că în urmă cu un an a fost pus în aplicare un nou impozit care impozitează imobilele ținând cont de anumite condiții. Anume pentru a evita discuțiile de dubla impozitare am propus o analiză detaliată a condițiilor de aplicare a impozitului pe bunurile imobiliare, care spre deosebire de impozitul pe avere este un impozit cu o aplicare locală, fără a face diferență de valoarea lor. Un rol important în aplicarea impozitului pe bunurile imobiliare aparține administrației publice locale căreia îi și aparține dreptul de aplicare a cotei. Mijloacele financiare obținute din impozitarea respectivă suplinesește veniturile bugetului local, și cunoașterea mai amplă a criteriilor de aplicare, ar avea ca rezultat evitarea erorilor financiare sau de aplicare din ambele părți ale acestui raport fiscal.

Cuvinte-cheie: imobil, impozit pe bunurile imobile, legislația fiscală, elementele impunerii.

LOCAL IMPORT LOADING CRITERIA

Lilia GULCA,

doctor in Law, Associate Professor University of European Studies of Moldova

SUMMARY

Real estate taxation is a fairly discussed topic lately, taking into account the fact that a year ago a new tax was imposed on the taxation of buildings, taking into account certain conditions. Namely, in order to avoid double taxation talks, we have proposed a detailed analysis of the conditions for the application of real estate tax, which, unlike wealth tax, is a tax with a local application, without making any difference to their value. An important role in the application of real estate tax belongs to the local government to which the right to apply the quota belongs. The financial means obtained from this taxation add to the local budget revenues and the wider knowledge of the application criteria would result in avoiding financial or application errors on both sides of this tax report.

Keywords: real estate, real estate tax, tax legislation, elements of taxation.

Actualitatea temei rezultă din modificarea continuă a legislației ce se referă la impozitarea bunurilor imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenurile aferente fondului cu destinație locativă) din municipii și orașe, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor), astfel o nouă modificare a avut lor începând cu anul 2007 în conformitate cu prevederile Titlului VI al Codului fiscal, pornindu-se de la valoarea estimată a imobilelor. Șirul modificărilor continuă și în următorii ani, fapt ce face și mai importantă analiza detaliată a acestei teme.

Materialul de bază. Impozitarea locală a imobilelor este reglementată de:

1. Codul Fiscal al Republicii Moldova, nr. 1163 din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republi-*

cii Moldova, 2005, nr. ediție specială.

2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova "Privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei", nr. 998 din 20.08.2003. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 191-195, art nr: 1059.*

3. Instrucțiunea Inspectoratului Fiscal de Stat din Republica Moldova cu privire la modul de calculare și achitare la buget a impozitelor funciar și pe bunurile imobiliare, nr.11 din 04.09.2011. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.126-128, art. nr.301.*

Impozit pe bunurile imobiliare – impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare. Cu referire la modalitatea de impunere cu acest impozit, prin bunuri imobiliare înțelegem terenurile, clădirile, construc-

țiile, apartamentele și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor[1, pag.24]. Autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile sînt obligate să prezinte subiecților impunerii, în termen de pînă la data de 25 mai a anului fiscal în curs, informația privind valoarea estimată"[2, pag.24]/valoarea contabilă a bunurilor imobiliare transmise în arendă sau locațiune"[3, pag.4]. Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale în baza unei metodologii unice pentru toate tipurile de bunuri imobiliare în modul și în termenele stabilite de legislație. Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează pe calea evaluării în masă – în cazul obiectelor-tip ce constituie bunuri imobiliare și pe calea evaluării individuale – în cazul obiectelor specifice (netipice). Metoda evaluării



individuale a bunurilor imobiliare poate fi aplicată și în baza deciziei instanței judecătorești[4, pag.2].

La evaluarea bunurilor imobiliare, în dependență de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:

- a) metoda analizei comparative a vânzărilor;
- b) metoda veniturilor;
- c) metoda cheltuielilor.

Reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale o dată la 3 ani în modul stabilit de Guvern[5, pag.4]. Finanțarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare se efectuează de la bugetul de stat, iar începând cu 01.01.2017 finanțarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobiliare se efectuează de la bugetul de stat, bugetul local și alte surse conform legislației.

Tot începând cu această perioadă autoritatea administrației publice locale poate iniția procesul de evaluare sau reevaluare a bunurilor imobiliare din unitatea administrativ-teritorială respectivă, inclusiv colectarea datelor inițiale privind bunurile imobiliare, cu transmiterea ulterioară a datelor respective organelor cadastrale pentru evaluarea în modul stabilit de legislația în vigoare. În aceste cazuri, finanțarea lucrărilor de evaluare și reevaluare a bunurilor imobiliare se va efectua din bugetul local.

Autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile sînt obligate să prezinte gratuit subiecților impunerii, în termen de pînă la data de 25 mai a anului fiscal în curs, informația privind valoarea estimată/valoarea contabilă a bunurilor imobiliare transmise în arendă sau locațiune.

Subiecții impunerii. Subiecți ai impunerii sînt 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[6, pag.4].

Faptul că persoanele specificate nu dețin un document ce ar atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare, precum și faptul neexecutării obligației de înregistrare a drepturilor patrimoniale prevăzute de legislație nu pot constitui temei pentru nerecunoașterea acestor persoane în calitate de subiecți ai impunerii privind bunurile imobiliare respective, în cazul în care aceste persoane exercită, de fapt, dreptul de posesie, de folosință și/sau de dispoziție asupra acestor bunuri[4, pag.9].

În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate (în folosință) comună în diviziune a mai multor persoane, subiect al impunerii este considerată fiecare dintre aceste persoane, în cota-parte care îi revine.

În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate comună în devălmășie, subiect al impunerii este considerată, în baza acordului comun, unul din proprietari (coproprietari). În acest caz toți proprietarii (coproprietarii) poartă o răspundere solidară pentru îndeplinirea obligațiilor fiscale.

Obiecte ale impunerii sînt bunurile imobiliare, inclusiv 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 înce-

putul lucrărilor de construcție[5, pag.26]. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice.

Baza impozabilă a bunurilor imobiliare. Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri, care sunt indicate expres în anexele la Titlul VI al Codului Fiscal. Cotele impozitului. Cotele impozitului pe bunurile imobiliare:

a) pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri); pentru garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele:

– cota maximă – 0,4% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;

– cota minimă – 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

b) pentru terenurile agricole cu construcții amplasate pe ele:

- cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;

- cota minimă – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

c) pentru bunurile imobiliare cu altă destinație decît cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptînd garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

Cota concretă[7, pag.10] se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă și deliberativă a administrației publice locale. Autoritatea executivă a administrației publice locale monitorizează deciziile consiliului local privind aplicarea impozitului pe bunurile imobiliare pe teritoriul administrat, le prezintă Serviciului Fiscal de Stat în termen de 10 zile de la data adoptării lor și le aduce la cunoștință contribuabililor. Perioada fiscală este anul calendaristic. Calcularea impozitului are loc prin suma impozitului pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice care nu sînt înregistrate în calitate de întreprinzător, precum și ale gospodăriilor țărănești (de fermier) se cal-



culează anual pentru fiecare obiect al impunerii, pornindu-se de la baza impozabilă a bunurilor imobiliare, calculată conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective, de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor. În cazul în care baza impozabilă este evaluată de către organele cadastrale în cursul anului fiscal pînă la expedierea avizelor de plată, suma impozitului pe bunurile imobiliare pentru anul respectiv se calculează pornindu-se de la valoarea estimată în scopul impozitării bunurilor imobiliare, înregistrată în cadastrul fiscal.

Înștiințarea subiecților impunerii cu privire la suma impozitului pe bunurile imobiliare ce urmează a fi achitată se realizează de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor, prin intermediul avizelor de plată a impozitului pe bunurile imobiliare[6, pag.2].

Persoanele juridice, persoanele fizice înregistrate în calitate de întreprinzător, cu excepția gospodăriilor țărănești (de fermier), calculează de sine stătător suma anuală a impozitului pe bunurile imobiliare, pornindu-se de la baza impozabilă a acestora, conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective.

În caz de schimbare, după începerea anului fiscal, a subiectului impunerii, pentru noul subiect al impunerii impozitul pe bunurile imobiliare se calculează din momentul înregistrării de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobiliare sau din momentul stabilirii faptului exercitării de către persoană a dreptului de posesie, de folosință și/sau de dispoziție asupra bunurilor imobiliare.

În caz de schimbare, după începerea anului fiscal, a subiectului impunerii, subiectul anterior al impunerii este în drept să solicite/să efectueze calcularea (recalcularea) impozitului pe bunurile imobiliare proporțional perioadei în care a deținut această calitate. Iar dacă, subiectul impunerii primește bunurile imobiliare prin moștenire sau prin donație, obligația fiscală neexecutată de către subiectul precedent al

impunerii este pusă în întregime pe seama noului subiect. Dacă obligația fiscală neexecutată depășește valoarea estimată a bunurilor imobiliare primite prin moștenire, noul subiect al impunerii execută obligația fiscală în limite ce nu depășesc valoarea estimată a acestui bun imobiliar[5, pag.27].

După începerea perioadei fiscale, au apărut noi obiecte ale impunerii, impozitul pe bunurile imobiliare se calculează din momentul înregistrării de stat a drepturilor de proprietate sau din momentul stabilirii faptului exercitării de către subiectul impunerii a dreptului de posesie, de folosință și/sau de dispoziție asupra bunurilor imobiliare.

În cazul în care obiectul impunerii existent a fost lichidat, demolat sau distrus complet, impozitul pe bunurile imobiliare se calculează pînă la momentul radierii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobiliare din registrul bunurilor imobile sau pînă la momentul încetării exercitării de către persoană a dreptului de posesie, de folosință și/sau de dispoziție asupra bunurilor imobiliare.

Termenele de prezentare a calculului impozitului. Persoanele juridice, persoanele fizice înregistrate în calitate de întreprinzător, cu excepția gospodăriilor țărănești (de fermier), sînt obligate să prezinte calculul impozitului pe bunurile imobiliare pînă la 25 iulie inclusiv a perioadei fiscale respective. Pentru bunurile imobiliare dobîndite după 30 iunie a perioadei fiscale respective, calculul impozitului pe bunurile imobiliare se prezintă la inspectoratul fiscal de stat teritorial nu mai tîrziu de 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune. Calculul impozitului pe bunurile imobiliare se prezintă utilizînd, în mod obligatoriu, metode automatizate de raportare electronică.

Întreprinzătorii individuali al căror număr mediu anual de salariați, pe parcursul perioadei fiscale, nu depășește 3 unități și care nu sînt înregistrați ca plătitori de T.V.A. prezintă, pînă la 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune, o dare de seamă unificată.

Termenele achitării impozitului.

Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii la bugetele unităților administrativ-teritoriale unde sînt amplasate obiectele impunerii, în părți egale nu mai tîrziu de 15 august și 15 octombrie a anului curent[5, pag.27].

Contribuabilii care achită suma integrală a impozitului pentru anul fiscal în curs pînă la 30 iunie a anului respectiv beneficiază de dreptul la o reducere cu 15% a sumei impozitului ce urmează a fi achitat.

Excepție:

Întreprinzătorii individuali al căror număr mediu anual de salariați, pe parcursul perioadei fiscale, nu depășește 3 unități și care nu sînt înregistrați ca plătitori de T.V.A. achită impozitul pe bunurile imobiliare pînă la 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.

Persoanele juridice și persoanele fizice care dobîndesc bunurile imobiliare după 30 iunie a perioadei fiscale respective achită impozitul pe bunurile imobiliare nu mai tîrziu de 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.

Impozitul pe bunurile imobiliare se achită la bugetele unităților administrativ-teritoriale de la locul amplasării obiectelor impunerii.

De impozitul pe bunurile imobiliare sînt scutiți:

- a) autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- b) societățile orbilor, surzilor și invalizilor și întreprinderile create pentru realizarea scopurilor statutare ale acestor societăți;
- c) întreprinderile penitenciarelor;
- d) Centrul Republican Experimental pentru Protezare, Ortopedie și Reabilitare al Ministerului Muncii, Protecției Sociale și Familiei;
- e) obiectivele de protecție civilă;
- f) organizațiile religioase – pentru bunurile imobiliare destinate riturilor de cult;
- g) misiunile diplomatice și oficiile consulare acreditate în Republica Moldova, precum și reprezentanțele organizațiilor internaționale acreditate în Republica Moldova, în baza principiului reciprocității, în conformitate cu tratatele internaționale la



care Republica Moldova este parte;

h) persoanele de vîrstă pensionară, persoanele cu dizabilități severe și accentuate, persoanele cu dizabilități din copilărie, persoanele 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 persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate);

i) familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoanele care au fost întreținute de aceștia;

j) familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afghanistan și persoanele care au fost întreținute de aceștia;

k) familiile care au copii invalizi în vîrstă de pînă la 18 ani și membrii familiilor care au la întreținere și îngrijire permanentă persoane cu dezabilități;

l) familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl și persoanele care au fost întreținute de acestea;

m) instituțiile medico-sanitare publice finanțate din fondurile asigurării obligatorii de asistență medicală;

n) Compania Națională de Asigurări în Medicină și agențiile ei teritoriale;

o) Banca Națională a Moldovei;

p) proprietarii sau deținătorii bunurilor rechiziționate în interes public, pe perioada rechiziției, conform legislației;

r) persoanele fizice deținătoare de case de locuit sau alte încăperi de locuit (folosite ca locuință de bază) în locațiune ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;

s) organizațiile necomerciale[8, pag.27] în cadrul cărora funcționează instituțiile de asistență socială.

Următoarele categorii de persoane din lista celor scutite de plata impozitului pe bunurile imobiliare:

- persoanele de vîrstă pensionară,

persoanele cu dizabilități severe și accentuate, persoanele cu dizabilități din copilărie, persoanele 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 persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate);

- familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoanele care au fost întreținute de aceștia;

- familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afghanistan și persoanele care au fost întreținute de aceștia;

- familiile 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;

- familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl și persoanele care au fost întreținute de acestea; beneficiază de scutire de plata impozitului pe bunurile imobiliare pentru obiectele impunerii cu destinație locativă, unde acestea și-au înregistrat domiciliul (în lipsa domiciliului – reședința), în limita valorii (costului) stabilite de autoritatea administrației publice locale. Prin derogare de la cele indicate mai sus, pînă la stabilirea de către autoritatea administrației publice locale a scutirii de plata impozitului pe bunurile imobiliare, persoanelor menționate li se acordă această scutire în limita valorii (costului) imobilului-domiciliu (în lipsa acestuia – reședință).

În cazul în care dreptul la scutire de impozit pe bunurile imobiliare se naște sau se stinge pe parcursul anului fiscal, recalcularea impozitului se efectuează, începînd cu luna din care persoana are sau nu are dreptul la această scutire[9].

De impozitul pe bunurile imobiliare (terenuri, loturi de pămînt) sînt scutiți proprietarii și beneficiarii ale căror terenuri și loturi de pămînt:

a) sînt ocupate de rezervații, par-

curi dendrologice și naționale, grădini botanice;

b) sînt destinate fondului silvic;

c) sînt folosite de organizațiile științifice și instituțiile de cercetări științifice cu profil agricol și silvic în scopuri științifice și instructive, în cazul în care nu sînt antrenate în activitatea de întreprinzător, cu excepția întreprinderilor silvice la efectuarea tăierilor de reconstrucție ecologică, a celor de conservare și a celor secundare, la efectuarea amenajamentului silvic, a lucrărilor de cercetare și de proiectare pentru necesitățile gospodăriei silvice, de lichidare a efectelor calamităților naturale, precum și la efectuarea altor lucrări silvice legate de îngrijirea pădurilor;

d) sînt destinate fondului apelor în cazul în care nu sînt antrenate în activitatea de întreprinzător;

e) sînt ocupate de plantații multi- anuale pînă la intrarea pe rod;

f) sînt ocupate de instituțiile de cultură, de artă, de cinematografie, de învățămînt, de ocrotire a sănătății; de complexe sportive și de agrement (cu excepția celor ocupate de instituțiile balneare), precum și de monumentele naturii, istoriei și culturii, a căror finanțare se face de la bugetul de stat sau din contul mijloacelor sindicatelor[9];

g) sînt atribuite permanent căilor ferate, drumurilor auto publice, porturilor fluviale și pistelor de decolare;

h) sînt atribuite zonelor frontierei de stat;

i) sînt de uz public în localități;

j) sînt atribuite pentru scopuri agricole, la momentul atribuirii fiind recunoscute distruse, dar ulterior restabilite – pe o perioadă de 5 ani;

l) sînt supuse poluării chimice, radioactive și de altă natură dacă Guvernul a stabilit restricții privind practicarea agriculturii pe aceste terenuri.

Scutirea de impozit acordată de autoritățile administrației publice locale

Autoritățile deliberative și reprezentative ale administrației publice locale sînt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amînări la plata impozitului pe



bunurile imobiliare pe anul fiscal respectiv, în caz de:

a) calamitate naturală sau incendiu, în urma cărora bunurile imobiliare, semănăturile și plantațiile multianuale au fost distruse sau au fost deteriorate considerabil;

b) atribuire a terenurilor pentru evacuarea întreprinderilor cu impact negativ asupra mediului înconjurător. În acest caz pot fi acordate scutiri de impozit pe durata normativă a lucrărilor de construcție;

c) boală îndelungată sau deces al proprietarului bunurilor imobiliare confirmate prin certificat medical sau, respectiv, prin certificat de deces.

Decizia adoptată de autoritatea reprezentativă a administrației publice locale privind acordarea de scutiri sau de amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare este remisă, în termen de 10 zile, autorităților fiscale teritoriale.

Mărirea prejudiciilor cauzate de calamități naturale sau incendii se determină de către o comisie specială. Structura și mecanismul de funcționare a acestor comisii se stabilesc de Guvern.

Administrarea impozitului pe bunurile imobiliare. Agenția Relații Funciare și Cadastru prezintă, zilnic, Serviciului Fiscal de Stat informația cu privire la fiecare obiect și subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare. Structura informației și modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Serviciul Fiscal de Stat[10].

Organele cadastrale sînt în drept să solicite informația necesară referitoare la obiectul impunerii de la persoanele care înfăptuiesc înregistrarea drepturilor patrimoniale sau a tranzacțiilor cu bunurile imobiliare (inclusiv de la birourile notariale, serviciile comunale, realteri, brokeri) și de la proprietarii bunurilor imobiliare.

Subiectul impunerii este obligat să prezinte organelor cadastrale informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, care se efectuează în conformitate cu legislația.

În cazul în care subiectul impunerii refuză să prezinte informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, evaluarea se efectuează

în baza informației deținute de către organele cadastrale în privința obiectelor analoage ce constituie bunuri imobiliare[11, pag. 6].

Avizul de plată a impozitului calculat pentru bunurile imobiliare ale persoanelor fizice care nu desfășoară activitate de întreprinzător, precum și ale gospodăriilor țărănești (de fermier) este expediat fiecărui subiect al impunerii de către serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale al primăriei cel tîrziu cu 60 de zile pînă la expirarea primului termen de plată a impozitului, iar în cazul bunurilor imobiliare dobîndite după 30 iunie a anului fiscal în curs – cel tîrziu pînă la 1 februarie a anului următor anului fiscal de gestiune[11, pag. 78].

Serviciul Fiscal de Stat, în baza datelor prezentate de organele cadastrale, organizează ținerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii.

Forma și metodele de ținere a cadastrului fiscal, de eliberare a informației pe care o conține se stabilesc de către Serviciul Fiscal de Stat.

Concluzii. Metodologia aplicării impozitului pe bunurile imobiliare fiind tratată prin acte normative cum sunt Codul Fiscal, hotărîre de Guvern, instrucțiuni ale organului fiscal, etc, conțin totuși o multitudine de lacune în aplicare, fiind necesară o studiere mai amplă și din mai multe puncte de vedere, excluzînd prin motivare, orice suspicuni în impunerea fiscală cu impozitul pe bunurile imobile. Imobilele fiind prin multitudinea lor un număr tot mai numeros dat fiind dezvoltarea continuă a societății, impunerea fiscală nu aduce decît beneficii, bugetului local, fiind una din cele mai importante surse de venit local, însă pentru a beneficia de acest venit trebuie asigurată bunăstarea economică și socială a societății.

Bibliografie

1. Art. 276. alin. 2 al Titlului VI al Codului Fiscal al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1163- din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

2. Valoare estimată – valoarea bunurilor imobiliare calculată la o dată anumită cu utilizarea metodelor de evaluare prevăzute de legislație. *A se vedea:* art. 276. alin. 3 al Titlului VI al Codului Fiscal al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1163- din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

3. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova “Privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei”, nr. 998 din 20.08.2003. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 191-195, art nr: 1059.*

4. Instrucțiunea Inspectoratului Fiscal de Stat din Republica Moldova cu privire la modul de calculare și achitare la buget a impozitelor funciar și pe bunurile imobiliare, nr.11 din 04.09.2011. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.126-128, art. nr.301.*

5. Titlului VI al Codului Fiscal al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1163- din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

6. Prezentă categorie de subiecți a fost introdusă cu începere din 01.01. 2017 în baza Legii Republicii Moldova cu privire la modificarea și completarea unor acte legislative, nr. 281 din 16.12.2016. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr. 472-477, art. nr. 947.*

7. *Cotă concretă a impozitului – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale la adoptarea bugetului unității administrativ-teritoriale respective.* *A se vedea:* art. 276. alin. 4 al Titlului VI al Codului Fiscal al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1163- din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

8. Organizațiile necomerciale care corespund următoarelor cerințe:

a) sînt înregistrate sau create în conformitate cu legislația și desfășoară activitate în corespundere cu obiectivele prevăzute în statut, în regulament sau într-un alt document de constituire;

b) activitatea economică prevăzută în statut, în regulament sau într-un alt document de constituire corespunde obiectivelor și scopurilor prevăzute în statut, în regulament sau într-un alt do-



cument de constituire și rezultă nemijlocit din acestea;

c) în statut, în regulament sau într-un alt document de constituire este indicată interdicția privind distribuirea mijloacelor cu destinație specială, a altor mijloace și venituri rezultate din activitatea statutară sau a proprietății între fondatori și membri ai organizației sau între angajații ei, inclusiv în procesul reorganizării și lichidării organizației necomerciale;

d) mijloacele cu destinație specială, alte mijloace și venituri rezultate din activitatea statutară, proprietatea organizației sînt utilizate în scopurile prevăzute de statut, de regulament sau de alt document de constituire;

e) nu folosesc mijloacele cu destinație specială, alte mijloace și venituri rezultate din activitatea statutară sau proprietatea în interesul unui fondator sau membru al organizației ori în interesul unui angajat, cu excepția plăților salariale îndreptate în favoarea acestuia;

f) nu susțin partidele politice, blocurile electorale sau candidații la funcții în cadrul autorităților publice și nu folosesc mijloacele cu destinație specială, alte mijloace și venituri rezultate din activitatea statutară sau din proprietate pentru finanțarea acestora. *A se vedea:* art. 52 alin. 2 al Titlului II al Codului Fiscal al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1163- din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

9. Scrisoarea Nr. 26-08/3-15-52/634 din 03 februarie 2012 “ Referitor la impozitul pe bunurile imobiliare și impozitul funciar”// http://www.fisc.md/Impozitul_pe_bunurile_imobiliare.aspx

10. Cerneavschii P. *Impozitele și dreptul fiscal*. Chișinău, 2001, art. 6.

11. Codul fiscal al Republicii Moldova, nr. 1163 din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. ediție specială.*

Lilia Gulca,
doctor în drept, conferențiar universitar interimar Universitatea de Studii Europene din Moldova,
+(373)69287111, gulcalilia@gmail.com

Gulca Lilia, Doctor of Law,
Associate Professor University of European Studies of Moldova,
(373) 69287111,
gulcalilia@gmail.com

CZU 347.91/95

MODALITĂȚILE DE INVOCARE A NULITĂȚII - ASPECTE COMPARATIVE ÎNTRE LEGISLAȚIA PROCESUAL CIVILĂ A REPUBLICII MOLDOVA ȘI CEA A ROMÂNIEI

Adelina BĂCU,

doctor în drept, conferențiar universitar

REZUMAT

Nulitatea produce efecte juridice grave pentru titularul dreptului subiectiv în planul raporturilor juridice, întrucât, odată invocată și aplicată, conduce la însăși invalidarea actului procesual civil, acesta nemaexistând în beneficiul autorului său și, pe cale de consecință, nemaiputând fi ocrotit pe calea acțiunii în justiție sau, după caz, a apărării de fond un anumit drept procesual. Prin urmare, importanța cunoașterii acestei instituții juridice este de necontestat, motiv pentru care prezenta cercetare a încercat o aprofundare gradată a subiectului invocării nulității prin prisma legislației procesuale din RM și România.

Cuvinte-cheie: nulitatea absolută, nulitatea relativă, ordinea de invocare a nulității, condițiile în care se invocă nulitatea, soluționarea excepției de nulitate, acoperirea sau confirmarea nulității

HOW TO INVOKE NULLITY – COMPARATIVE ASPECTS BETWEEN THE CIVIL PROCEDURAL LAW OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA AND OF ROMANIA

Adelina BĂCU,

doctor of laws, associate professor

SUMMARY

The nullity produces serious legal effects for the holder of the subjective right as to legal relations, so that once invoked and applied, it leads namely to invalidation of the civil procedural act, thus it is not existing anymore for the benefit of its author and, as a consequence, it cannot be protected anymore through a legal action or, as the case may be, through defense on merits of a certain procedural right. Therefore, the importance of acknowledging this legal institution is uncontested, reason for which this research tried to gradually deepen the subject of invoking nullity based on the procedural law of the Republic of Moldova and Romania.

Keywords: absolute nullity, relative nullity, order to invoke nullity, conditions when nullity is invoked, settlement of nullity exception, nullity confirmation or coverage

Introducere. Regula generală în sistemul nostru de drept este că nulitatea nu intervine în drept deplin, pentru desființarea actelor de procedură fiind necesară pronunțarea unei hotărâri judecătorești. Deci, nulitatea actului de procedură se declară ca atare de instanță.

Mijloacele de invocare a nulității sunt diferite, în funcție de momentul la care se invocă nulitatea în timpul procesului și de caracterul normei încălcate. Aceste mijloace sunt ex-

cepția, apelul, recursul, revizuirea și contestația la executare.

Dacă procesul este în curs, indiferent de faza în care se află, nulitatea se invocă pe cale de excepție sau obiecție procesuală, cel din urmă termen fiind mai uzual în practica judiciară din Republica Moldova, deși termenul de excepție, de asemenea este consacrat, însă doar în Codul civil. Excepția procesuală este un mijloc tehnic prin care se invocă încălcări ale normelor de