proiect

REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUŞENI
CONSILIUL COMUNAL ZAIM

DECIZIE nr. ____
din _____ 2026

Cu privire la stabilirea cotelor concrete la impozitul
pe bunurile imobiliare și impozitului funciar
pentru anul 2027

În conformitate cu Titlul VI din Codul Fiscal, aprobat prin Legea nr.1163/1997, Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal nr.1056/2000 cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr. 181/2014, al Legii finanţelor publice locale nr. 397/2003,

în temeiul art. 9, art.14 alin. (2) lit. a), art. 20 alin. (6) al Legii privind administraţia publică locală nr. 436/2006, *Consiliul comuna Zaiml*, **DECIDE** :

1. Se stabilesc cotele concrete la impozitul pe bunurile imobiliare și impozitul funciar pentru anul 2027 (conform anexei).
2. Controlul executării prezentei decizii revine primarului comunei Zaim.
3. Prezenta decizie intră în vigoare începând cu 1 ianuarie 2027.
4. Prezenta decizie se publică în Registrul de Stat al Actelor Locale, se aduce la cunoștință publică prin afișare pe panourile informative și prin alte surse de informare.

Președintele ședinței,

Contrasemnat:
Secretara Consiliului comunal,

Anexa:
La Decizia Consiliului comunal Zaim
nr. ____ din _____2026

Cotele concrete la impozitul pe bunurile imobiliare
și impozitul funciar pentru anul 2027
primăria comunei Zaim

Nr. d/o	Obiectele impunerii	Cota concretă/fixă
I	**Cotele concrete la impozitul pe bunurile imobiliare** *(pentru bunurile imobiliare evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării)* (conform art.280 din Titlul VI al Codului Fiscal)	
1	Pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale terenuri aferente acestor bunuri);	**0,05%**
2	Pentru garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate;	**0,3%**
3	Pentru loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele	**0,3%**
4	Pentru terenurile agricole **cu sau fără** construcții amplasate pe ele	**0,3%**
5	Pentru bunurile imobile cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele.	**0,3%**
II	**Cotele concrete la impozitul funciar** *(pentru terenurile neevaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării)* (conform anexei nr.1 la Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal)	
1	**Terenurile cu destinaţie agricolă:** 1) toate terenurile,altele decît cele destinate fîneţelor şi păşunilor: -care au indici cadastrali - care n-au indici cadastrali	 **3,0 lei** pentru 1 grad/hectar **110 lei** pentru 1 hectar
	2) terenurile destinate păşunilor şi fîneţelor - care au indici cadastrali - care n-au indici cadastrali	 **1,5 lei** pentru 1 grad/hectar **55 lei** pentru 1 hectar
	3) terenurile destinate fondului apelor.	**115 lei** pentru 1 hectar
2	**Terenurile din intravilanul comunei:** **1)** terenurile pe care sunt amplasate fondul de locuinţă, loturile de pe lângă domiciliu (inclusiv terenurile atribuite de către autoritatea administraţiei publice locale ca loturi de pe lângă domiciliu şi distribuite în extravilan din cauza insuficienţei de terenuri în intravilan)	**2 lei** pentru 100 m^2
3	**2)** terenurile destinate întreprinderilor agricole, alte terenuri neevaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate	**20 lei** pentru 100 m^2

4	Terenurile din extravilan pe care sînt amplasate clădiri şi construcţii, carierele şi pămînturile distruse în urma activităţii de producţie, neevaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate.	**350** lei pentru 1 ha
5	Terenurile din extravilan, altele decât cele specificate în pct. 4, neevaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate	**70** lei pentru 1 ha
III	**Cotele concrete la impozitul pe bunurile imobiliare** *(pentru clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamente și alte încăperi izolate, inclusiv cele aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție* ***neevaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării)*** (conform Anexei nr.2 la Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal)	
1	**1**) Impozitul pentru clădirile şi construcţiile cu destinaţie agricolă, precum și pe alte bunuri imobiliare, neevaluate de către organul cadastral teritorial conform valorii estimate, cu excepția celor prevăzute în pct.2 și pct.3, inclusiv: a) pentru persoanele juridice şi fizice care desfăşoară activitate de întreprinzător; b) pentru persoanele fizice, altele decît cele specificate la lit. a)	 **0,2** % din valoarea contabilă a bunurilor imobiliare pe perioada fiscală **0,2 %** din costul bunurilor imobiliare.
2	Impozitul pe bunurile imobiliare cu altă destinaţie decît cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptînd garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate şi loturile întovărăşirilor pomicole cu sau fără construcţii amplasate pe ele, neevaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate, inclusiv: a) pentru persoanele juridice şi fizice care desfăşoară activitate de întreprinzător; b) pentru persoanele fizice, altele decît cele specificate la lit. a)	 **0,1 %** din valoarea contabilă a bunurilor imobiliare pe perioada fiscală **0,1 %** din costul bunurilor imobiliare
3	Pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale) din comună: a) pentru persoanele juridice şi fizice care desfăşoară activitate de întreprinzător; b) pentru persoanele fizice, altele decît cele specificate la lit. a)	 **0,3 %** din valoarea contabilă a bunurilor imobiliare pe perioada fiscală **0,3 %** din costul bunurilor imobiliare

REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUŞENI
PRIMĂRIA COMUNEI ZAIM

Nota de fundamentare
la proiectul deciziei: *„Cu privire la stabilirea cotelor concrete la impozitul pe bunurile imobiliare și impozitului funciar pentru anul 2027”*

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul de decizie a Consiliului comunal Zaim „Cu privire la stabilirea cotelor concrete la impozitul pe bunurile imobiliare și impozitului funciar pentru anul 2027”, este elaborat de către dl Igor Petracov, primarul comunei Zaim. *Participant la elaborarea proiectului: Burlacu Nina, specialistă principală în percepere fiscală, Ciocoi Natalia, contabilă-șefă la primărie*
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ *Proiectul deciziei „Cu privire la stabilirea cotelor concrete la impozitul pe bunurile imobiliare și impozitului funciar pentru anul 2027” este elaborat conform cadrului legal și altor acte normative, care reglementează aspectele bugetar-fiscale.* *Proiectul deciziei este elaborat în conformitate cu prevederile Titlul VI din Codul Fiscal, aprobat prin Legea nr.1163/1997, Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal nr.1056/2000 cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr.181/2014, al Legii finanţelor publice locale nr.397/2003.*
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative *Cotele concrete ale impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare se stabilesc anual de către Consiliul local conform prevederilor specificate în anexele nr.1 și nr. 2 din Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal nr.1056-XV din 16 iunie 2000 cu modificările și completările ulterioare.* ***Impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar*** *Subiecții impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar sunt stabiliți în art.277 din CF, iar obiectele impunerii – în art. 278 alin.(1) din CF și în anexele nr.1 și 2 la Legea nr.1056/2000.* *Impozitarea bunurilor imobiliare și terenurilor este reglementată de prevederile:* *- **titlului VI din CF** – în cazul bunurilor imobiliare evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării;* *- **Legii nr. 1056/2000** – în cazul bunurilor imobiliare neevaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării.* ***Baza impozabilă aferentă impozitului pe bunurile imobiliare** constituie:* *1) în cazul bunurilor evaluate de către organul cadastral în scopul impozitării – valoarea estimată a acestor bunuri (art.278 alin.(2) din CF);* *2) în cazul bunurilor neevaluate de către organul cadastral în scopul impozitării - costul bunurilor imobiliare (art.4 alin.(5) din Legea nr. 1056/200).* ***Baza impozabilă aferentă impozitului funciar** constituie suprafața terenurilor și, după caz, bonitatea acestora (corespunzător categoriilor).* *Potrivit art. 280 alin.(1) din CF și art.4 alin.(4) din Lege, **cotele concrete** se stabilesc anual de către AAPL:*

*- **în cazul bunurilor imobiliare evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării** - conform prevederilor specificate în art. 280 alin.(1) din CF;*
*- **în cazul bunurilor imobiliare neevaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării** - conform prevederilor specificate în anexele nr.1 şi 2 la Lege.*
*Totodată, **în cazul bunurilor imobiliare care fac parte din categoria celor cu altă destinaţie decît cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptînd garajele şi terenurile pe care acestea sunt amplasate şi loturile întovărăşirilor pomicole cu sau fără construcţii amplasate pe ele, evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării cota este stabilită de legiuitor, în mărime fixă, și constituie 0,3 % din valoarea estimată** (art.280 alin.(1) lit.b)).*

*În cazul bunurilor evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării consiliul local, potrivit art. 280 alin.(1^1) din CF, **poate majora impozitul pînă la 300%** pentru:*
- clădirile şi terenurile neîngrijite situate în intravilan. Criteriile de încadrare în categoria clădirilor şi terenurilor neîngrijite se adoptă prin decizia autorităţii reprezentative şi deliberative a administraţiei publice locale;
- terenul agricol nelucrat timp de doi ani consecutivi, impozitul fiind perceput începînd cu al treilea an, în condiţiile stabilite prin decizia autorităţii reprezentative şi deliberative a administraţiei publice locale.

Subsecvent, în contextul realizării în cursul anului 2026 de către Agenția Geodezie Cartografie și Cadastru și I.P. Cadastrul bunurilor imobile a evaluării bunurilor imobile cu destinație locativă din localitățile rurale și a bunurilor cu destinație agricolă fără construcții amplasate pe ele, inclusiv a reevaluării bunurilor imobiliare din categoria celor specificate la art. 280 alin.(1) din CF, prin Legea nr.247/2026 au fost operate unele modificări în Legea nr.1056/2000 și în art.280 alin.(1) din CF.
*Astfel, **începînd cu 01.01.2027, prevederile Legii nr. 1056/2000 privind aplicarea impozitului funciar și a impozitului pe bunurile imobiliare nu se extind asupra:***
- bunurilor imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri) din localitățile rurale;
- terenurilor agricole fără construcții aplasate pe ele.

În cazul acestora, începînd cu perioada fiscală aferentă anului 2027, impozitarea urmează a se realiza conform Titului VI din CF - corespunzător valorii estimate de către organele cadastrale în scopul impozitării.

*De menționat că, potrivit art.4 alin.(3^2) din Legea nr.1056/2000 - alineat introdus prin Legea nr. 247/2026 (în vigoare din 01.01.2027), **valorile estimate ale bunurilor imobiliare determinate în urma lucrărilor de evaluare și reevaluare generală în scopul impozitării se pun în aplicare începînd cu 1 ianuarie 2027**.*

Dacă în raza teritoriului administrat de către AAPL se vor identifica bunuri imobiliare cu destinație locativă și terenuri agricole fără construcții amplasate pe ele care nu au fost evaluate de către organele cadastrale în scopul impozitării, în temeiul prevederilor art. 4 alin. (3^1) din Legea nr. 1056/2000, impozitarea acestora se va realiza în baza acestei legi.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Elaborarea proiectului de decizie prevede stabilirea cotelor concrete la impozitul pe bunurile imobilare și a impozitului funciar pentru anul 2027.

Având în vedere modificările operate prin *Legea nr.247/2026 "Pentru modificarea unor acte normative (simplificarea legislaţiei fiscale şi vamale)"* în titlurile VI și VII din Codul fiscal și în Legea pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal nr. 1056/2000, și anume la stabilirea cotelor concrete ale impozitului pe bunurile imobiliare și taxelor locale, potrivit art. 280 alin.(3) și 297 alin.(8) din CF, AAPL este obligată să se conducă de criterii şi principii precum:

a) ***previzibilitatea*** - contribuabilii, pentru planificarea cheltuielilor, vor cunoaşte din timp şi vor fi consultați, în modul stabilit, referitor la mărimea impozitului/taxelor locale;

b) ***principiul transparenței decizionale*** - AAPL, în mod prioritar, va informa şi va asigura accesul liber la proiectele ce vizează mărimea preconizată a impozitului/taxelor locale;

c) ***principiul echitabilității (proporționalității) în raporturile dintre interesele unității administrativ-teritoriale şi ale contribuabilului*** - AAPL, la stabilirea cotei concrete a impozitului/taxelor locale, se va asigura că este respectată proporționalitatea (achitabilitatea) între interesele colectivității locale şi ale contribuabililor, inclusiv nu va întreprinde acțiuni în exces sub pretextul atingerii interesului public/colectivității locale.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Începând cu anul 2025 pentru prima dată s-a stabilit impozitul pentru pășuni. Suma impozitului calculat pentru pășune și fânețe în anul 2026 constituie 41,6 mii lei. Până la 01 noiembrie 2026 s-a încasat 38,0 mii lei, sau 89,1%.

Se propune a stabili cota pentru anul 2027 în aceiaşi mărime:

2) terenurile destinate pășunilor și fînețelor - care au indici cadastrali - care n-au indici cadastrali	 **1,5 lei** pentru 1 grad/hectar **55 lei** pentru 1 hectar

*Totodată se propune a majora impozitul pentru terenurile cu destinaţie agricolă,altele decît cele destinate fîneţelor şi păşunilor,care au indici cadastrali în mărime de **3,0 lei** pentru 1 grad/hectar, față de 1.75 lei în anul de gestiune. Majorarea respectivă ar auce suplimentar la bugetul local suma de 288,3 mii lei.*

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

În urma imlementării Proiectului de decizie urmează să fie încasate venituri proprii în bugetul local, conform prognozei, în dependență de mărimea impozitelor stabilite, în sumă totală de 717,2 mii lei.

Adoptarea deciziei Consiliului local privind aprobarea cotelor impozitului pe bunurile imobiliare va contribui la consolidarea autonomiei financiare a administrației publice locale, prin asigurarea unei planificări mai eficiente a veniturilor proprii și creșterea capacității bugetare pentru finanțarea serviciilor și proiectelor de interes public local.

Veniturile suplimentare, în cazul aplicării unor cote majorate, vor putea fi direcționate spre întreținerea și modernizarea infrastructurii publice, îmbunătățirea condițiilor de funcționare a instituțiilor publice și dezvoltarea serviciilor prestate populației.

Implementarea deciziei va presupune responsabilități suplimentare pentru primărie privind monitorizarea aplicării cotelor, informarea contribuabililor și asigurarea respectării cadrului normativ în vigoare.

În ansamblu, impactul asupra sectorului public se va manifesta prin consolidarea bazei de venituri a bugetului local, sporirea capacității de finanțare a necesităților comunității și îmbunătățirea gestionării resurselor financiare publice.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

În aceste condiții, în proiectul deciziei de stabilire a impozitelor pentru anul 2027, un accent deosebit este pus pe corespundere necesarului cadrului de cheltuieli cu resurse financiare ce urmează a fi acumulate în buget în urma încasării impozitelor stabilite.

Majorarea impozitului funciar pentru terenurile agricole, încasat în bugetul local, se argumentează prin necesitatea consolidării veniturilor proprii ale administrației publice locale, asigurării resurselor financiare pentru dezvoltarea localității și menținerii unui echilibru între obligațiile fiscale ale contribuabililor și cheltuielile publice locale.

Ajustarea impozitului funciar pentru terenurile cu destinație agricolă este determinată de necesitatea consolidării bazei fiscale a bugetului local și asigurării unor venituri proprii suficiente pentru finanțarea serviciilor publice și a proiectelor de dezvoltare a localității.

În condițiile creșterii continue a cheltuielilor pentru întreținerea infrastructurii publice, reparația drumurilor locale, amenajarea teritoriului și prestarea serviciilor comunale, se impune identificarea unor surse suplimentare de venituri la bugetul local.

Majorarea veniturilor din impozitul funciar va contribui la:
- sporirea autonomiei financiare a administrației publice locale;
- asigurarea resurselor pentru întreținerea și modernizarea infrastructurii locale;
- îmbunătățirea condițiilor de trai ale locuitorilor;
- creșterea capacității administrației publice locale de a participa la proiecte investiționale;
- asigurarea unei utilizări mai eficiente a resurselor financiare publice.

Totodată, ajustarea cotelor fiscale urmează să respecte principiile echității, proporționalității, transparenței și previzibilității, ținând cont de capacitatea de plată a contribuabililor și de particularitățile sectorului agricol.

Veniturile suplimentare estimate vor fi luate în considerare la elaborarea și executarea bugetului local, în vederea finanțării priorităților comunității.

În acest context, se propune examinarea și aprobarea ajustării cotelor impozitului funciar, cu respectarea prevederilor legislației fiscale în vigoare.

Indicator	**Situația actuală**	**Situația propusă**
Cota actuală	1,75 lei grad/ha	3,0 lei grad/ha
Venituri estimate	403,6 mii lei	691,9 mii lei
Venituri suplimentare –		288,3 mii lei

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Implementarea proiectului de decizie presupune o majorare a impozitului funciar pentru terenurile agricole.

Majorarea cotelor impozitului funciar pentru terenurile cu destinație agricolă va avea un impact asupra mediului de afaceri local, în special asupra gospodăriilor țărănești, întreprinderilor agricole și agenților economici care dețin sau utilizează terenuri agricole.

Impactul direct constă în creșterea obligațiilor fiscale ale contribuabililor și, respectiv, a cheltuielilor aferente desfășurării activităților agricole, ceea ce ar putea influența rentabilitatea activităților economice și capacitatea de reinvestire a agenților economici.

Totodată, majorarea veniturilor proprii ale bugetului local poate avea efecte pozitive indirecte asupra sectorului privat, prin posibilitatea finanțării lucrărilor de reparație și întreținere a drumurilor locale și a drumurilor de acces spre terenurile agricole, îmbunătățirea infrastructurii și crearea unor condiții mai favorabile pentru desfășurarea activităților economice.

Se consideră necesară asigurarea unui echilibru între interesul autorității publice locale de a consolida veniturile bugetare și capacitatea contribuabililor de a suporta sarcina fiscală suplimentară.

Pentru o vizibilitate mai clară a majorării se prezintă:

- *Dacă impozitul va crește de la 1,75 lei pentru 1 grad/hectar la 3,0 lei diferența este de 1,25 lei sau în loc de 110,25 lei pentru 1 hectar va achita 189 lei.*

4.4. Impactul social

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil

4.5. Impactul asupra mediului

Proiectul de decizie nu afectează mediul ambiant.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE

5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională

Nu este aplicabil

5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE

Nu este aplicabil

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art. 32 al Legii 100/2017 cu privire la actele normative proiectul de decizie a fost avizat de către secretarul consiliului comunal. Totodată, în scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional proiectul de decizie a fost expus spre consultare publică conform Dispoziției primarului nr. 44-a din 20.11.2026 „Cu privire la inițierea elaborării unor proiecte de decizie și desfășurarea consultărilor publice” fiind plasat pe pagina web a primăriei: www.zaim.md, pe panoul informativ din incinta sediului primăriei.
7. Concluziile expertizelor
În temeiul art. 35 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, art. 28 alin. (3) din Legea integrității nr.82/2017 proiectul a fost supus expertizei anticorupție de către autor. Proiectul corespunde normelor juridice și întru respectarea interesului public şi, în redacţia propusă, nu conţine factori de risc care pot genera elemente de corupţie.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Proiectul deciziei se încorporează în cadrul normativ existent și este întocmit în temeiul prevederilor Titlul VI din Codul Fiscal, aprobat prin Legea nr.1163/1997, Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal nr.1056/2000 cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr.181/2014, al Legii finanţelor publice locale nr.397/2003, *în temeiul art.9,14(2)lit.a),l),q), 20(1),(5), 29(1) lit. a) al Legii privind administraţia publică locală nr.436/2006.*
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
Prevederile proiectului de decizie se vor implementa de către serviciul de colectare a impozitelor din cadrul primăriei în corespundere cu legislația în vigoare.

Primarul comunei Zaim Igor PETRACOV

Specialist în percepere fiscală Nina BURLACU