



Republica Moldova

MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE

ORDIN Nr. OMIDR85/2026
din 27.05.2026

cu privire la aprobarea Metodei de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării

Publicat : 16.06.2026 în MONITORUL OFICIAL Nr. 246-249 art. 445 Data intrării în vigoare

În temeiul art. 278 alin. (1) din Codul fiscal nr. 1163/1997 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007) și al pct.9 subpct.12) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 690/2017 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.322-328, art.792), cu modificările ulterioare,

ORDON:

1. Se aprobă Metoda de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării (se anexează).
2. Direcția politici și reglementări în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor și locuințelor va asigura publicarea prezentului ordin în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și pe site-ul web oficial al autorității.
3. Autoritățile administrației publice locale aplică prevederile Metodei în exercitarea competențelor stabilite de legislație, în conformitate cu prevederile prevăzute la art. 277 și art.278 din Codul fiscal nr. 1163/1997.
4. Metoda se aplică fără a aduce atingere prevederilor altor acte normative aplicabile în domeniul construcțiilor și administrării fiscale.
5. Controlul asupra executării prezentului ordin se pune în sarcina secretarului de stat responsabil de domeniul amenajării teritoriului, urbanism, construcții și locuințe.
6. Prezentul ordin intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

VICEPRIM-MINISTRU,

MINISTRU Vladimir BOLEA

Nr. 85. Chișinău, 27 mai 2026.

Aprobat

prin Ordinul viceprim-ministrului,

ministrul infrastructurii

și dezvoltării regionale

nr. 85/2026

Metoda de determinare

a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

1. Metoda de determinare a gradului de finalizare a construcției în scopul impozitării (în continuare - *Metoda*) stabilește procedura de determinare a gradului de finalizare a construcției, în scopul aplicării obligațiilor fiscale prevăzute la art. 277 și art. 278 din Codul fiscal nr.1163/1997. Rezultatul determinării gradului de finalizare a construcției se consemnează într-un Act de constatare, care reflectă starea de fapt constatată la momentul examinării, perfectat de Comisia de determinare a gradului de finalizare a construcției, constituită în cadrul autorităților publice locale (în continuare - *APL*). Actul de constatare nu înlocuiește expertiza tehnică și nu constituie temei pentru înregistrarea construcției în Registrul bunurilor imobile.

2. Prevederile prezentei Metode sunt obligatorii și se aplică tuturor categoriilor de proprietari ai construcțiilor, indiferent de forma de proprietate - persoane fizice și persoane juridice, în scopul aplicării corecte a obligațiilor fiscale prevăzute la art. 277 și art. 278 din Codul fiscal nr. 1163/1997.

3. Prevederile prezentei Metode se aplică construcțiilor care întrunesc cumulativ următoarele cerințe:

3.1 aflate la un grad de finalizare de cel puțin 50%;

3.2 rămase nefinalizate timp de 3 ani de la începerea lucrărilor de construcție;

3.3 amplasate în intravilanul sau extravilanul localităților urbane și rurale, indiferent de forma de proprietate.

4. Prin Actul de constatare, care este un act administrativ cu caracter individual, perfectat de Comisia de determinare a gradului de finalizare a construcției, se stabilește gradul de finalizare a construcției și este întocmit exclusiv în scopul determinării obiectului impozabil. Actul nu creează, nu modifică și nu stinge raporturi juridice civile sau reale asupra construcției și poate fi contestat în condițiile Codului administrativ nr. 116/2018.

5. Actul de constatare constituie documentul oficial în baza căruia organele abilitate

cu administrarea impozitului pe bunurile imobiliare, în funcție de categoria contribuabilului, stabilesc baza impozabilă aferentă construcției, aceasta constituind obiect al impunerii, în conformitate cu prevederile art. 278 alin. (1) din Codul fiscal nr. 1163/1997.

6. Transmiterea Actului de constatare către organele abilitate cu administrarea impozitului pe bunurile imobiliare se realizează potrivit procedurii stabilite în prezenta Metodă, în funcție de categoria contribuabilului, în vederea stabilirii bazei impozabile aferente construcției și cu respectarea termenelor de comunicare prevăzute.

CAPITOLUL II

Organizarea și funcționarea Comisiei de

Determinare a gradului de finalizare a construcției

7. În scopul determinării gradului de finalizare a construcțiilor în vederea aplicării prevederilor art. 278 din Codul fiscal nr. 1163/1997, în cadrul APL se constituie Comisia de determinare a gradului de finalizare a construcției (denumită în continuare - *Comisie*).

8. Comisia se constituie în cadrul autorităților publice locale, în temeiul art. 29 alin. (1) lit.g) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală prin dispoziția primarului.

9. Comisia este formată din cel puțin 3 membri:

9.1 un reprezentant al autorității executive al administrației publice locale;

9.2 un specialist în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;

9.3 un specialist în domeniul construcțiilor sau al controlului tehnic.

10. Prin dispoziția de constituire a Comisiei se stabilește:

10.1 componența nominală a Comisiei;

10.2 președintele și secretarul Comisiei;

10.3 atribuțiile membrilor Comisiei;

10.4 termenul de exercitare a mandatului membrului Comisiei (pentru o perioadă determinantă sau pentru un caz individual).

11. În activitatea Comisiei pot fi cooptați, cu titlu consultativ, după caz:

11.1 experți tehnici atestați în construcții;

11.2 agenți economici cu activități în domeniul expertizei tehnice.

12. Comisia se consideră deliberativă dacă la ședință participă majoritatea membrilor desemnați. Deciziile Comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

13. Comisia are următoarele atribuții:

13.1 solicită, după caz, documentele relevante (certificatul de urbanism pentru proiectare, autorizația de construire, proiectul de execuție, situații de lucrări etc.);

13.2 examinează dosarul privind determinarea gradului de finalizare a construcției;

13.3 efectuează verificarea în teren;

13.4 stabilește gradul de finalizare a construcției potrivit prezentei Metode;

13.5 consemnează rezultatele examinării într-un Act de constatare.

14. Determinarea gradului de finalizare a construcției, inițiată în condițiile pct.16, se realizează de către Comisie prin următoarele acțiuni consecutive:

14.1 constituirea și gestionarea dosarului privind determinarea gradului de finalizare a construcției, de către secretarul Comisiei sau de către persoana responsabilă desemnată din cadrul autorității publice locale;

14.2 analiza documentației prezentate;

14.3 examinarea construcției în teren;

14.4 evaluarea stadiului de executare a elementelor structurale și nestructurale;

14.5 stabilirea procentuală a gradului de finalizare;

14.6 consemnarea constatărilor în Actul de constatare.

15. Actul de constatare se întocmește potrivit modelului prevăzut în Anexa nr. 2.

CAPITOLUL III

Procedura inițierii și examinării

16. Procedura inițierii de determinare a gradului de finalizare a construcției se poate realiza:

16.1 la inițiativa APL în cazul întrunirii condițiilor din pct. 3;

sau

16.2 la cererea titularului de drepturi asupra construcției.

17. Procedura se inițiază prin dispoziția emisă de primar sau a persoanei împuternicite, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prin notificare, titularul de drepturi asupra construcției va fi informat despre inițierea procedurii de determinare a gradului de finalizare a construcției în cel mult 15 zile lucrătoare. Forma notificării este prezentată în Anexa nr. 1 a prezentei Metode.

18. Titularul de drepturi asupra construcției este obligat să prezinte documentele solicitate în termen de 15 zile lucrătoare de la data recepționării notificării.

Documentele pot fi prezentate pe suport de hârtie sau electronic, în conformitate cu Codul administrativ nr. 116/2018.

19. În cazul în care, în procesul examinării, se constată necesitatea unor informații sau documente suplimentare, Comisia dispune solicitarea acestora.

Solicitarea oficială a informațiilor și documentelor se efectuează de către autoritatea publică locală, prin secretarul Comisiei sau prin persoana responsabilă desemnată, către titularul de drepturi asupra construcției și către autoritățile și registrele publice competente.

Solicitarea se transmite în formă scrisă sau electronică, cu indicarea motivului solicitării documentelor necesare.

20. Neprezentarea documentelor în termenul legal nu suspendă procedura și nu împiedică determinarea gradului de finalizare.

21. În cazul lipsei documentelor din motivul inexistenței acestora (inclusiv construcții neautorizate), refuzului de a prezenta documentele sau neprezentării în termenul legal, Comisia determină gradul de finalizare în baza constatărilor efectuate în teren și a informațiilor disponibile din registrele publice, consemnând expres situația în Actul de constatare.

22. Actul de constatare se întocmește după finalizarea examinării în teren și a analizei documentației, pe baza constatărilor obiective ale Comisiei, în termen de 30 de zile lucrătoare.

23. Titularul de drepturi asupra construcției are dreptul să prezinte explicații scrise și obiecții până la perfectarea Actului de constatare.

CAPITOLUL IV

Semnarea, comunicarea și valabilitatea

Actului de constatare

24. Actul de constatare se semnează electronic, de membrii Comisiei prezenți la examinare și se înregistrează în registrul ținut de autoritatea publică locală.

25. Actul de constatare se comunică titularului de drepturi asupra construcției de către autoritatea publică locală, prin secretarul Comisiei sau prin persoana responsabilă desemnată, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării.

Comunicarea se efectuează în conformitate cu prevederile Codului administrativ nr.116/2018, prin unul dintre următoarele moduri:

25.1 remiterea directă, cu confirmarea primirii;

25.2 transmiterea prin poștă, cu aviz de recepție;

25.3 transmiterea în format electronic, prin mijloace care asigură confirmarea recepționării.

26. Actul de constatare poate fi contestat în condițiile legii.

27. Actul de constatare se transmite, în vederea aplicării prevederilor art. 278 alin. (1) din Codul fiscal nr. 1163/1997, organelor abilitate cu administrarea impozitului pe bunurile imobiliare, în funcție de categoria contribuabilului, după cum urmează:

27.1 pentru contribuabili - persoane fizice, către serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei;

27.2 pentru contribuabili - persoane juridice, către Serviciul Fiscal de Stat.

Transmiterea Actului de constatare se efectuează de către APL, prin secretarul Comisiei sau prin persoana responsabilă desemnată, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data semnării acestuia.

28. În cazul contestării actului în instanța de judecată, transmiterea acestuia către autoritatea fiscală competentă sau serviciului prevăzut la pct. 27 se efectuează după pronunțarea definitivă a instanței de judecată.

29. Valabilitatea Actului de constatare încetează la perfectarea unui alt act administrativ sau a unui document oficial care constată finalizarea construcției sau schimbarea stadiului acesteia.

CAPITOLUL V

Metoda de determinare a gradului

de finalizare a construcției

30. Gradul de finalizare a construcției se determină exclusiv în baza elementelor constructive executate integral pentru fiecare nivel (subsol, parter, etaj, mansardă), raportate la numărul total de niveluri prevăzute în proiectul de execuție.

31. La determinarea gradului de finalizare se iau în considerare următoarele elemente principale ale construcției:

31.1 fundații;

31.2 structura de rezistență;

31.3 planșee;

31.4 închideri exterioare;

31.5 acoperiș;

31.6 alte lucrări (rețele edilitare/ingineresti, finisări exterioare și interioare).

32. Ponderea elementului (Pe) reprezintă gradul total de finalizare a construcției, exprimată procentual (%), determinată în funcție de ponderea aferentă elementului constructiv și raportul dintre numărul de niveluri executate integral și numărul total de niveluri prevăzut în proiect.

33. Ponderea aferentă fiecărui element constructiv în gradul total de finalizare este următoarea:

33.1 fundații - 15%;

33.2 structura de rezistență - 25%;

33.3 planșee - 15%;

33.4 închideri exterioare - 15%;

33.5 acoperiș - 10%;

33.6 alte lucrări (rețele edilitare/ingineresti, finisări exterioare și interioare) - 20%.

Totalul ponderilor pentru elementele principale constituie: Pa = 100%.

34. Gradul de finalizare pentru fiecare element se calculează conform formulei:

$$Pe = Pa \times Ne/Np$$

unde:

Pe - ponderea elementului în gradul total de finalizare a construcției (%);

Pa - ponderea aferentă elementului constructiv (%), stabilită la pct. 33;

Ne - numărul de niveluri executate integral pentru elementul respectiv;

Np - numărul total de niveluri prevăzut în proiect.

35. În cazul fundațiilor, ponderea se acordă integral dacă acestea sunt executate conform proiectului, indiferent de numărul de niveluri.

36. Se consideră executat integral un element constructiv atunci când acesta este realizat complet pentru nivelul respectiv, în conformitate cu proiectul de execuție.

37. Elementele executate parțial nu se iau în calcul la determinarea gradului de finalizare.

38. Gradul total de finalizare a construcției se determină prin însumarea ponderilor calculate pentru fiecare element constructiv.

39. În cazul construcțiilor cu un singur nivel, gradul de finalizare se determină prin

aplicarea directă a ponderilor aferente elementelor executate integral.

40. În cazul în care proiectul de execuție nu este disponibil, Comisia stabilește numărul total de niveluri și structura constructivă în baza constatărilor efectuate la fața locului și a informațiilor din registrele publice, consemnând expres această situație în Actul de constatare.

41. Determinarea gradului de finalizare potrivit prezentei metodologii are exclusiv scop fiscal și nu prezintă evaluare tehnică sau expertiză în domeniul calității în construcții.

Exemplu 1: Construcții cu 2 niveluri (parter + etaj)

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 2

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 1 (parter)

Proiectul de execuție:

compartiment Arhitectură - anexat/lipsă;

compartiment Rezistență - anexat/lipsă;

Elemente realizate integral:

fundația - integral;

structura de rezistență - doar pentru parter;

planșee - doar peste parter;

închideri exterioare - doar pentru parter;

acoperiș - neexecutat.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Fundații	15	1	1	15,0
2.	Structura de rezistență	25	1	2	12,5
3.	Planșee	15	1	2	7,5
4.	Închideri exterioare	15	1	2	7,5
5.	Acoperiș	10	0	2	0
6.	Alte lucrări	20	0	2	0
Total					42,5%

Gradul de finalizare al construcției = 42,5 %

Exemplu 2: Construcții cu 3 niveluri (subsol + parter + etaj)

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 3

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 2 (subsol + parter)

Proiectul de execuție:

compartiment Arhitectură - anexat/lipsă;

compartiment Rezistență - anexat/lipsă;

Elemente realizate integral:

fundația - integral;

structura de rezistență - subsol + parter;

planșee -peste subsol și peste parter;

închideri exterioare - parter și etaj;

acoperiș - neexecutat.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Fundații	15	1	1	15,0
2.	Structura de rezistență	25	2	3	16,6
3.	Planșee	15	2	3	10,0
4.	Închideri exterioare	15	2	3	10,0
5.	Acoperiș	10	0	2	0
6.	Alte lucrări	20	0	2	0
Total					51,6%

Gradul de finalizare al construcției = 51,6 %

Exemplu 3: Construcție finalizată parțial la nivel unic

Date inițiale:

Numărul total de niveluri prevăzute (N_p) = 1

Numărul de niveluri executate integral (N_e) = 1

Proiectul de execuție:

compartiment Arhitectură;

compartiment Rezistență;

Elemente realizate integral:

fundația;

structura;

planșeul;

închideri exterioare;

acoperiș.

Tabelul de calcul:

Nr.	Elemente de construcție	Pa (%)	Ne	Np	Pe (%)
1.	Fundații	15	1	1	15,0
2.	Structura de rezistență	25	0,5	1	12,5
3.	Planșee	15	0	1	0
4.	Închideri exterioare	15	0,5	1	7,5
5.	Acoperiș	10	0	1	0
6.	Alte lucrări	20	0	1	0
Total					35,0%

Gradul de finalizare al construcției = 35 %

42. Determinarea gradului de finalizare a construcțiilor potrivit Metodei nu substituie procedurile prevăzute de legislația în domeniul urbanismului, construcțiilor sau al calității în construcții.

43. Stabilirea și calculul obligațiilor fiscale aferente bunurilor imobile se realizează de către autoritățile fiscale competente, în conformitate cu legislația fiscală.

[anexa nr.1](#)

[anexa nr.2](#)