

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



Valoarea impozabilă a clădirilor conform Noului Cod Fiscal

Adrian Vascu, Președinte ANEVAR

Conferința ZF – ANEVAR

28 august 2014

Ce ne propunem să lămurim

- ? Noutățile privind impozitul pe clădirile nerezidentiale conform noului Cod Fiscal
- ? Va crește impozitul pe clădiri?
- ? Cum se stabilește valoarea impozabilă
- ? Legătura dintre valoarea impozabilă a clădirilor și piață
- ? Obligațiile contribuabililor în contextul noului Cod Fiscal
- ? Responsabilitățile evaluatorilor și standardul specific de evaluare

Definiții

- Clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Clădire nerezidențială – orice clădire care nu este rezidențială
- Clădire cu destinație mixtă – clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial

Premise

- Odată cu noul Cod Fiscal, intră în vigoare și primul standard de evaluare a valorii impozabile a clădirilor nerezidențiale, GME 500
- Pe lângă impozitarea în funcție de proprietar se introduce și impozitarea în funcție de utilizare
- Valoare impozabilă \neq valoare de inventar
- Valoare impozabilă \neq valoare de piață
- Valoarea impozabilă a unei clădiri nu este semnificativ influențată de localizare
- Valoarea impozabilă a unei clădiri nu este afectată de depreciieri economice

Premise

- Se evită discriminarea companiilor prin eliminarea diferențelor de impozit datorat de persoane fizice și persoane juridice care dețin același tip de imobil cu utilizare nerezidențială
- Pentru cladirile cu utilizare mixtă, forma propusă a codului trebuie modificată pentru a evita discriminarea dintre persoanele fizice și juridice
- Se uniformizează modul de estimare a valorii impozabile pentru clădirile nerezidențiale

Elemente comune între cele două Coduri Fiscale

- Terenul aferent unei proprietăți imobiliare se impozitează separat de clădire
- Baza impozabilă este diferențiată în funcție de proprietar: persoană fizică sau persoană juridică
- Persoanele juridice utilizează rapoarte de evaluare realizate de către evaluatori autorizați

Diferențe între cele două Coduri Fiscale

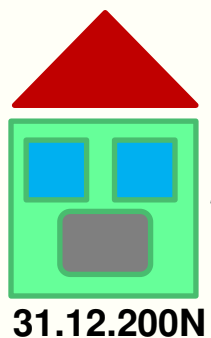
- Clădirile rezidențiale și nerezidențiale se impozitează diferit
- Clădiri cu destinație mixtă
- Valoarea impozabilă este diferită de valoarea de inventar
- Valoarea impozabilă rezultată în urma evaluării nu se mai înregistrează în situațiile financiare
- Nu se mai reevaluează întreaga clasă de active

Rezultate ale aplicării noului Cod Fiscal

(1)

- Elimină diferențele de abordare între companiile care aplică IFRS și cele care întocmesc situațiile financiare în conformitate cu legislația românească
- Ajustează valorile impozabile actuale care au fost influențate de elemente subiective, fără legătură directă cu clădirile
- Elimină subiectivismul existent în (re) calculul valorii de inventar

■ Calculul valorii impozabile în prezent



31.12.200N

Valoare de inventar:
(1.000 Lei)

Baza de impozitare

Valoare netă contabilă:
(500 Lei)

Amortizare cumulată:
(500 Lei)

Evaluare

Valoare justă

Valoare reevaluată:
(800 Lei)

?

Care este noua valoare de inventar?

Răspuns:

a) Valoare de inventar:
(1.600 Lei)

OMFP 3055, art.122,
alineat 2.a

sau

b) Valoare de inventar:
(800 Lei)

OMFP 3055, art.122,
alineat 2.b

Cât este valoarea impozabilă?

Rezultate ale aplicării noului Cod Fiscal

(2)

- Se decuplează ‘valoarea fiscală’ de ‘valoarea contabilă (de inventar)’
- Vor rezulta atât creșteri, cât și scăderi ale impozitului pe clădiri pentru persoanele juridice. Nu rezultă o tendință exclusivă de creștere sau descreștere.
- Vor rezulta creșteri ale sumelor plătite în relație cu impozitul pe clădiri pentru persoanele fizice care dețin clădiri nerezidențiale.

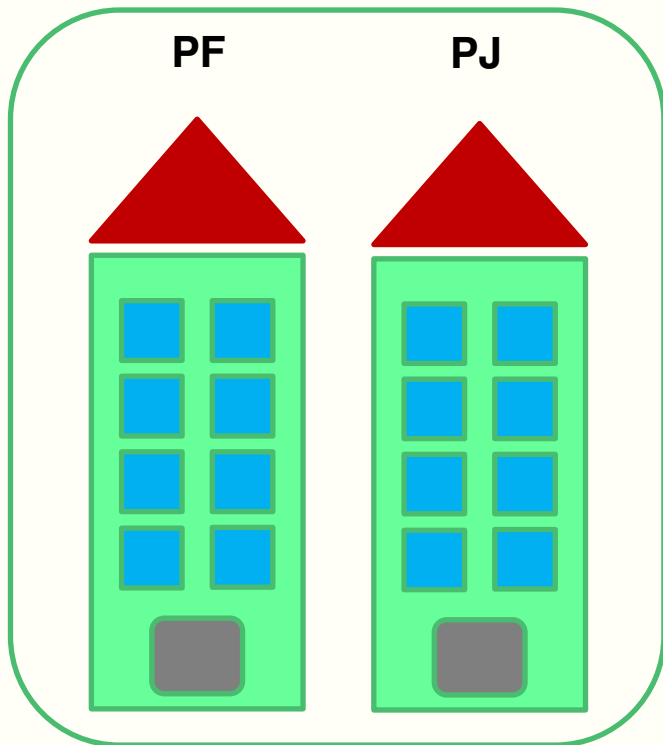
Rezultate ale aplicării noului Cod Fiscal

(3)

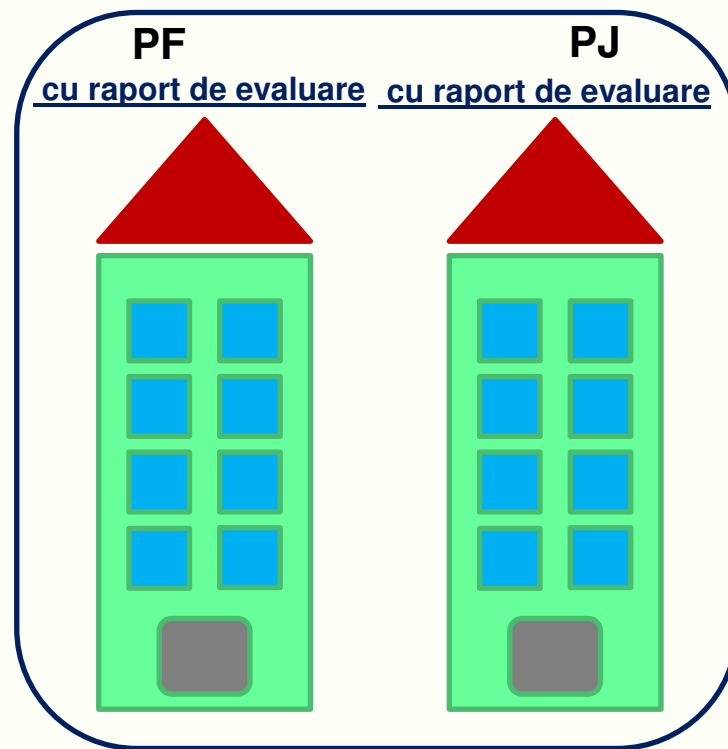
- Se evită discriminarea companiilor prin eliminarea diferențelor de impozit datorat de persoane fizice și persoane juridice care dețin același tip de imobil cu utilizare nerezidențială
- Se uniformizează modalitatea de estimare a valorii impozabile ca urmare a elaborării standardului de evaluare GME 500, care va intra în vigoare odată cu noul Cod Fiscal

■ Exemplu comparativ: clădire de birouri 840 mp

Codul fiscal actual

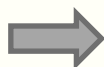


Codul fiscal propus



1.960
Lei

5.600
-
34.000 Lei



5.600
-
34.000 Lei

5.600
-
34.000 Lei

Impozit de plată

Valoarea impozabilă și evaluatorii autorizați

- 4000 de evaluatori autorizați persoane fizice și 320 persoane juridice
- Standard de evaluare specific (GME 500)
- Monitorizarea activității membrilor ANEVAR
- Bază de date cu informațiile legate de evaluarea pentru estimarea valorii impozabile

Standarde ANEVAR 2014 - GME 500

- Contribuabilii pun la dispoziția evaluatorului lista clădirilor ce urmează să fie evaluate
- Raport de evaluare uniform
- La estimarea valorii impozabile, evaluatorul ține cont de informațiile de piață specifice clădirii
- Verificarea evaluărilor

Standarde ANEVAR 2014 - GME 500

- Evaluatorul poate aplica oricare dintre cele trei abordări ale evaluării pentru determinarea valorii impozabile:
 - abordarea prin costurile de construcție a clădirii
 - abordarea prin veniturile generate în urma utilizării clădirii și
 - abordarea prin comparații de piață
- Abordarea principală utilizată va fi cea prin costul de înlocuire net

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR

Punem *Valoarea* în Valoare