



Evaluarea pentru raportare financiară și evaluarea pentru impozitare

Aspecte practice – valoarea impozabilă a clădirilor



Anuța Stan – MAA, REV, MRICS

Vicepreședinte ANEVAR | Director FAIRVALUE CONSULTING



AGENDA

- **Impozitarea clădirilor** – înainte și după 31.12.2015
- **Evaluarea clădirilor** – valoare justă / valoare impozabilă
- **Statistici**



IMPOZITAREA CLĂDIRILOR

Impozitarea clădirilor

Înainte de
31.12.2015

- În funcție de tipul proprietarului:
 - Persoană fizică (PF)
 - Persoană juridică (PJ)

După
31.12.2015

- În funcție de utilizarea clădirii:
 - Rezidențială
 - Nerezidențială
 - Mixtă

Impozitarea clădirilor **înainte** de 31.12.2015

- **Persoană fizică (PF)** - Art. 251 Cod Fiscal
 - valoarea impozabilă calculată în funcție de materialele pereților exteriori ai clădirii, ajustată în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată, vechime, lucrări de renovare
- **Persoană juridică (PJ)** - Art. 253 Cod Fiscal
 - valoarea impozabilă = valoarea de inventar a clădirii (valoarea de intrare în patrimoniu, înregistrată în contabilitatea proprietarului clădirii) sau
 - valoarea impozabilă = valoarea contabilă rezultată în urma **reevaluării***, conform reglementărilor contabile
 - * În cazul PJ care aplică IFRS și aleg ca metodă de evaluare ulterioară modelul bazat pe cost, valoarea impozabilă a acestora este **valoarea rezultată din raportul de evaluare emis de un evaluator autorizat**

Impozitarea clădirilor după 31.12.2015

Utilizare rezidențială

- **Persoană fizică (PF)** - Art. 457 Cod Fiscal
 - valoarea impozabilă calculată în funcție de materialele pereților exteriori ai clădirii, ajustată în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată, vechime, lucrări de renovare (**la fel ca înainte**)
- **Persoană juridică (PJ)** - Art. 460 Cod Fiscal
 - valoarea impozabilă:
 - a) ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;
 - b) valoarea rezultată dintr-un **raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat** în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării; (**aceeași metodologie ca în cazul persoanelor fizice–GEV 500+Anexa 3**)
 - c) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în cursul anului fiscal anterior;
 - d) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în cursul anului fiscal anterior;
 - e) În cazul clădirilor care sunt finanțate în baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
 - f) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, valoarea înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii și comunicată concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosință, după caz.

Impozitarea clădirilor după 31.12.2015

Utilizare nerezidențială

- **Persoană fizică (PF)** - Art. 458 Cod Fiscal

- valoarea impozabilă:

- a) valoarea rezultată dintr-un **raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat** în ultimii **5 ani** anteriori anului de referință, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință;
- b) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii **5 ani** anteriori anului de referință;
- c) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în ultimii **5 ani** anteriori anului de referință.

- **Persoană juridică (PJ)** - Art. 460 Cod Fiscal

- valoarea impozabilă:

- a) ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;
- b) valoarea rezultată dintr-un **raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat** în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării; (**metodologie evaluare GEV 500 + Anexa 2 – de cele mai multe ori abordarea prin cost**)
- c) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în cursul anului fiscal anterior;
- d) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în cursul anului fiscal anterior;
- e) În cazul clădirilor care sunt finanțate în baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
- f) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, valoarea înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii și comunicată concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosință, după caz.

Impozitarea clădirilor **după** 31.12.2015

Utilizare mixtă

- **Persoană fizică (PF)** - Art. 459 Cod Fiscal
 - impozitul se calculează prin **însurarea impozitului** calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 457 cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, conform art. 458
- **Persoană juridică (PJ)** - Art. 460 Cod Fiscal
 - impozitul se determină prin **însurarea impozitului** calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial, cu impozitul calculat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.



EVALUAREA CLĂDIRILOR

Evaluarea clădirilor

Înainte de 31.12.2015

- **Persoană fizică**
 - valoarea impozabilă **stabilită de DITL** conform art. 251 Cod Fiscal
- **Persoană juridică**
 - Valoare inventar – bilanță contabilă
 - Valoare justă – raport reevaluare + bilanță contabilă
 - Reevaluare odată la 3 ani

După 31.12.2015

- **Utilizare rezidențială**
 - PF - valoarea impozabilă **stabilită de DITL** conform art. 251 Cod Fiscal
 - PJ – raport evaluare – **GEV 500 Anexa 3**
- **Utilizare nerezidențială și mixtă**
 - PF – raport evaluare – **GEV 500 Anexa 2**
 - PJ – raport evaluare – **GEV 500 A 2 + 3**

Evaluarea pentru raportare financiară

- OMFP 1802/2014, art. 99: (1) "Entitățile pot proceda la reevaluarea immobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la *valoarea justă*, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu"
- OMFP 1802/2014, art. 102: "Reevaluarea immobilizărilor corporale se face la **valoarea justă** de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii."

Evaluarea pentru raportare financiară

- **Valoarea justă** a clădirilor se estimează în conformitate cu prevederile SEV 300 – *Evaluări pentru raportarea financiară*, din cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, obligatorii pentru activitatea de evaluare din România.
- *Documente specifice necesare* - Balanța și Registrul mijloacelor fixe
- *Raportare rezultat evaluare*: pe fiecare număr de inventar

Evaluarea pentru impozitare

- ***Valoarea impozabilă*** a clădirilor se estimează în conformitate cu prevederile GEV 500 – *Determinarea valorii impozabile a unei clădiri*, din cadrul Standardelor de Evaluare a bunurilor, obligatorii pentru activitatea de evaluare din România.
- *Documente specifice necesare*: Declarație contribuabil (Anexa 1 la GEV 500)
- *Raportare rezultat evaluare*: Sinteza raport de evaluare (Anexa 4 la GEV 500) + recipisa BIF

Valoare impozabilă vs. Valoare justă

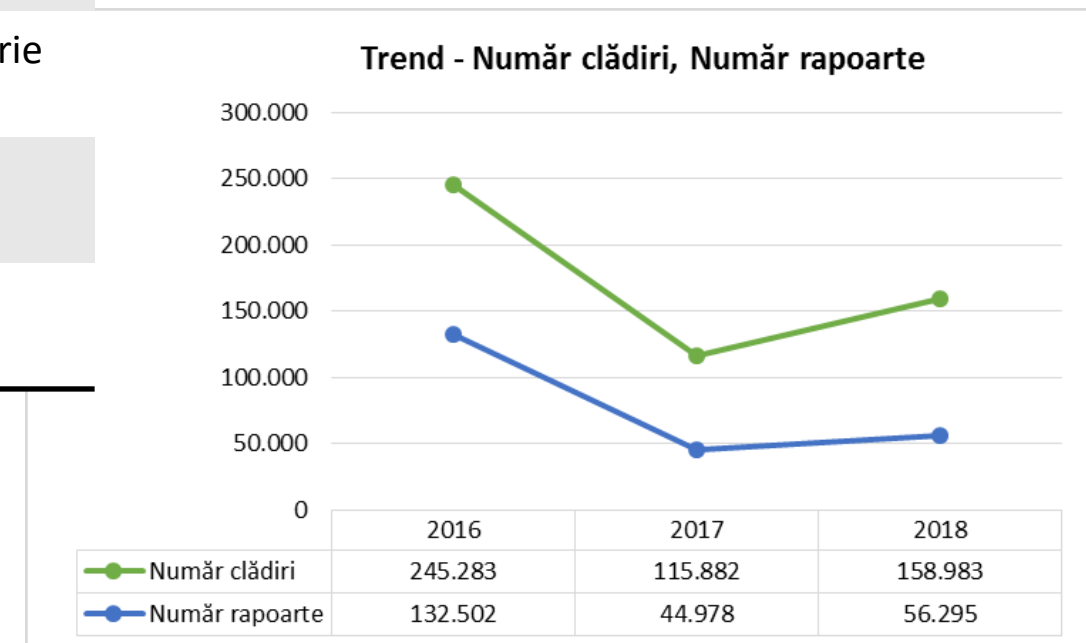
- Având în vedere că metodologia de estimare a celor două tipuri de valoare este diferită, **valoarea justă a unei clădiri poate fi diferită de valoarea impozabilă a acesteia**, iar valoarea impozabilă nu se înregistrează în evidențele contabile ale societății.



STATISTICI

Număr clădiri, Număr rapoarte – Total BIF

Statistici generale	2016	2017	2018
Perioadă activitate	1 ianuarie 2016 - 31 mai 2016	1 ianuarie 2017 - 31 martie 2017	1 ianuarie 2018 - 31 martie 2018
Data evaluării	31 decembrie 2015	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Număr clădiri evaluate	245.283	115.882	158.983
Număr rapoarte de evaluare	132.502	44.978	56.295



Număr rapoarte, Număr clădiri pe tip contribuabil (PF, PJ)

2016

TIP CONTRIBUABIL	P F	P J	Total
Număr rapoarte	91.245	41.257	132.502
Număr clădiri	113.014	132.269	245.283

2017

TIP CONTRIBUABIL	P F	P J	Total
Număr rapoarte	10.478	34.500	44.978
Număr clădiri	13.373	102.509	115.882

2018

TIP CONTRIBUABIL	P F	P J	Total
Număr rapoarte	9.357	46.938	56.295
Număr clădiri	11.926	147.057	158.983

Număr rapoarte, Număr clădiri pe categorii de utilizare a clădirilor (R, N, M)

2016

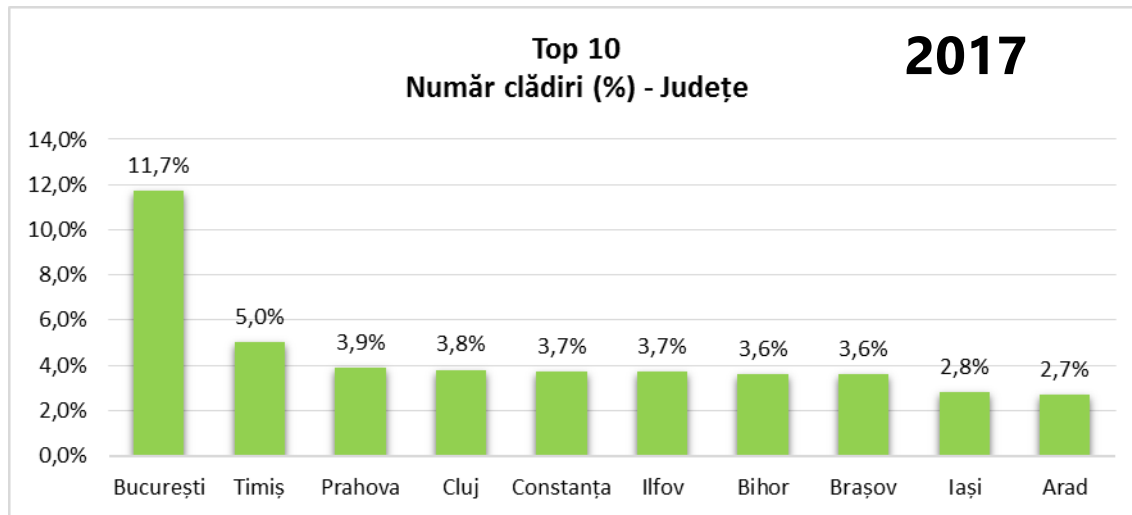
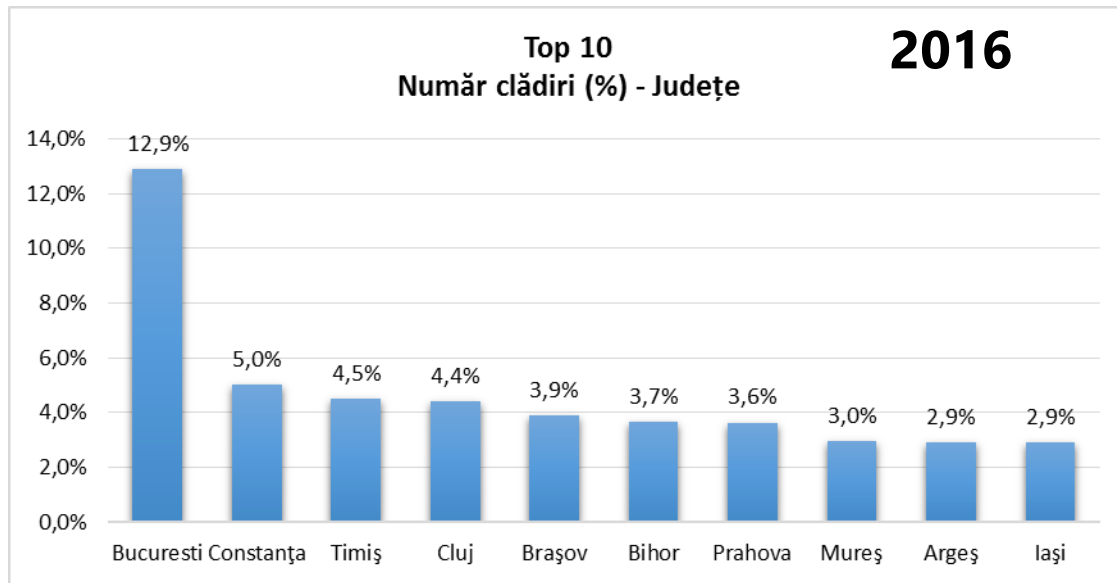
CATEGORIE UTILIZARE	N	M	R
Număr rapoarte	103.270	22.509	6.723
Număr clădiri	197.830	28.409	19.044

2017

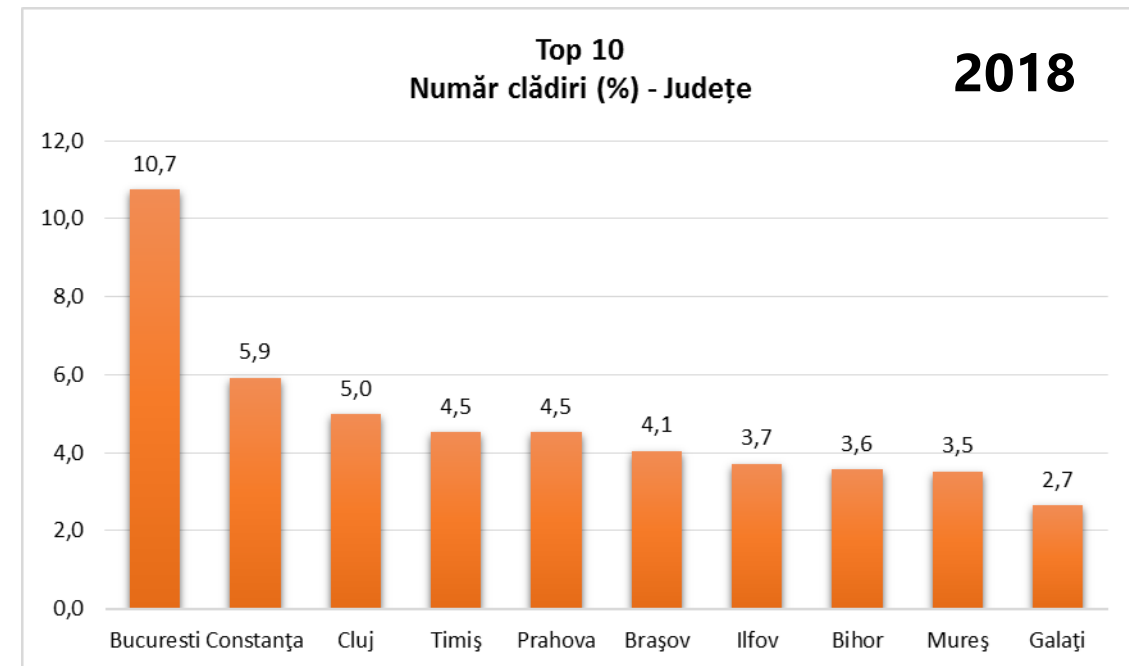
CATEGORIE UTILIZARE	N	M	R
Număr rapoarte	38.444	3.312	5.502
Număr clădiri	98.728	3.509	13.645

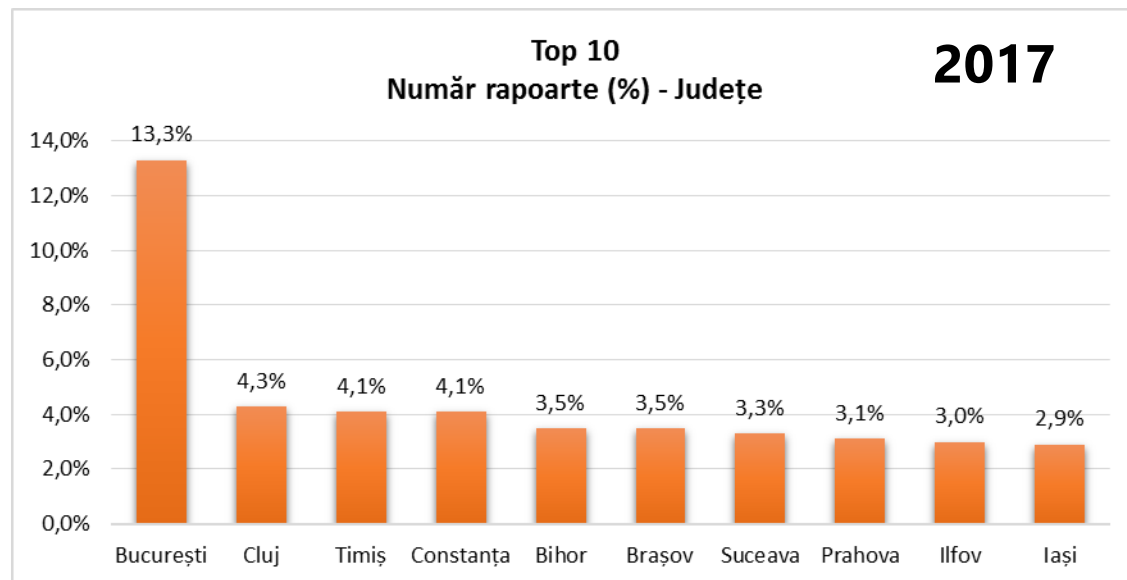
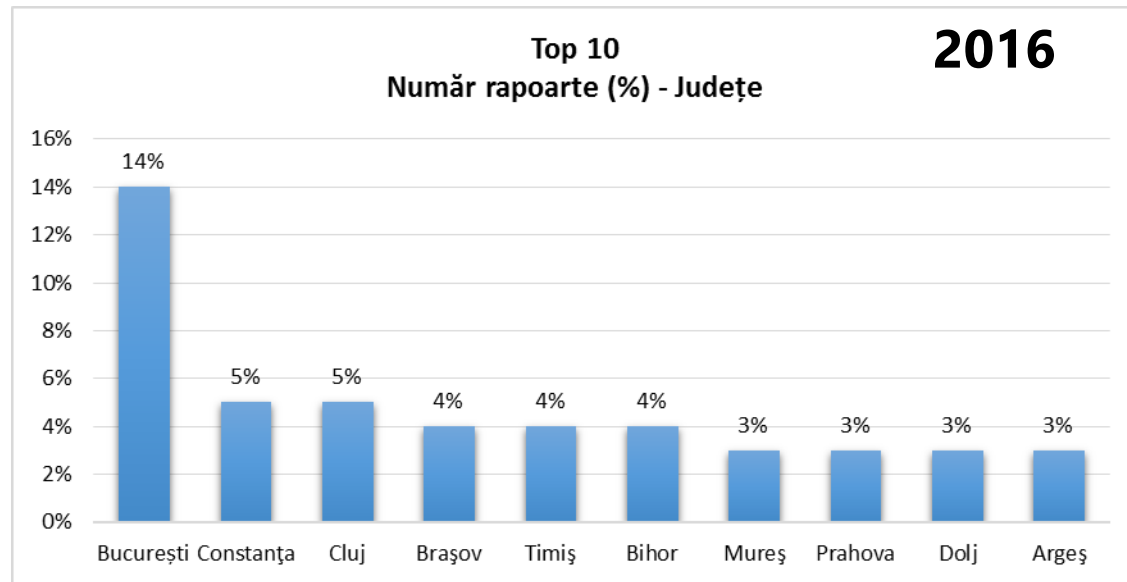
2018

CATEGORIE UTILIZARE	N	M	R
Număr rapoarte	49.475	3.182	5.968
Număr clădiri	138.164	3.317	17.502

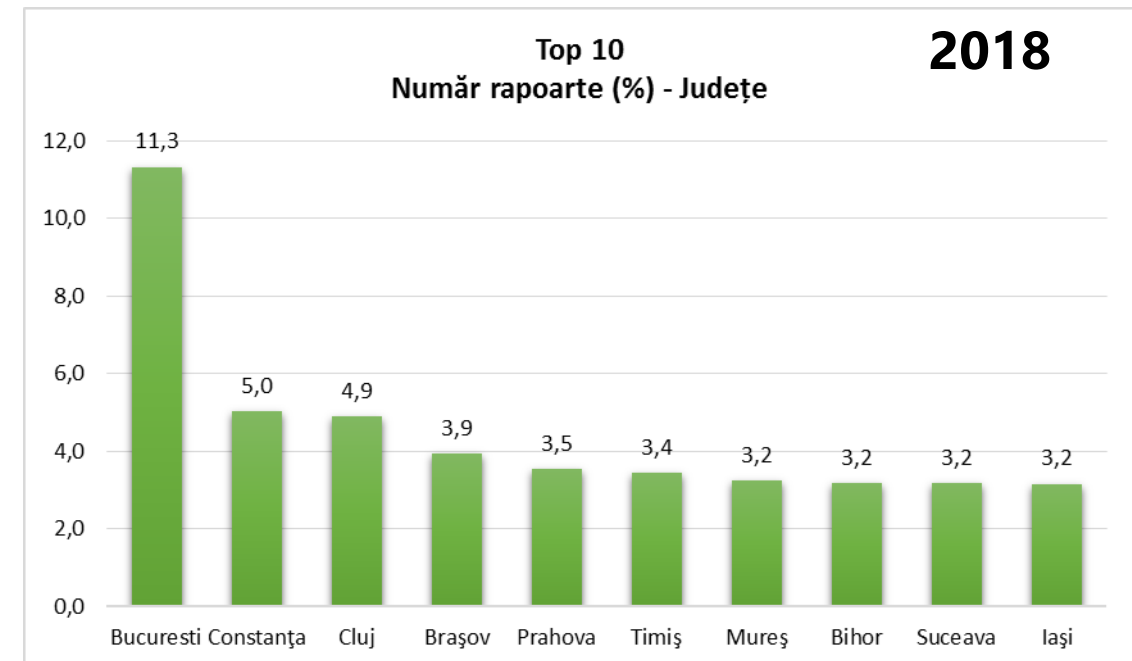


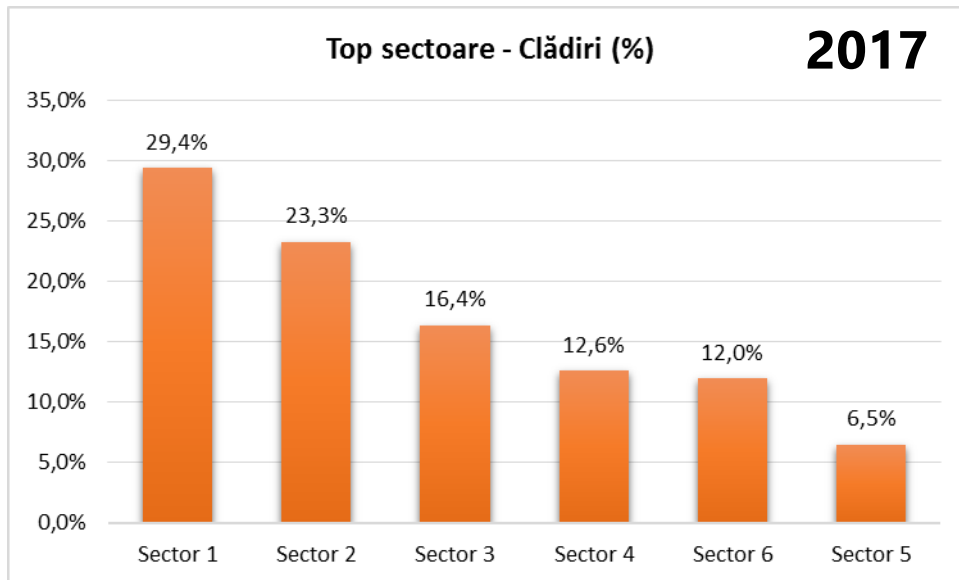
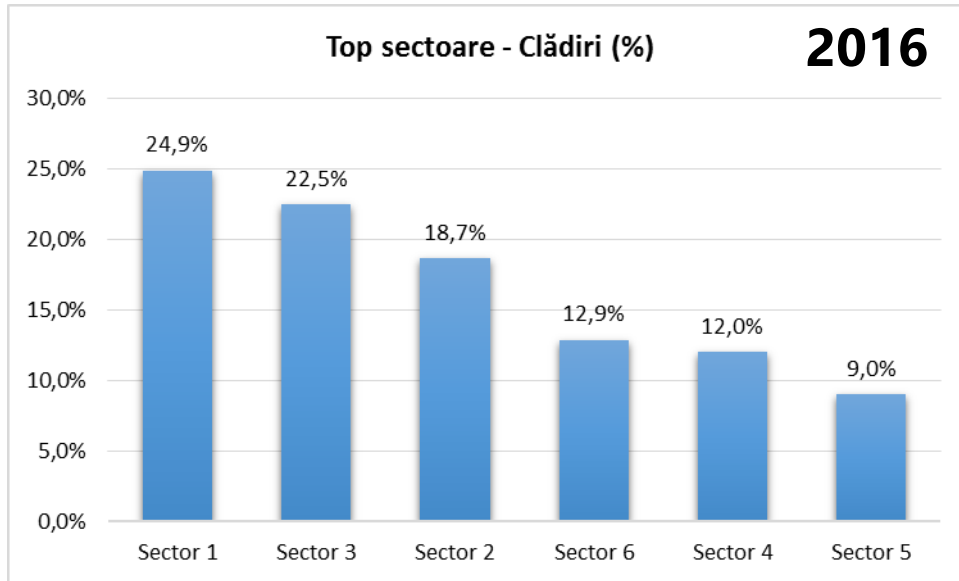
Top 10 județe - Număr clădiri (%)



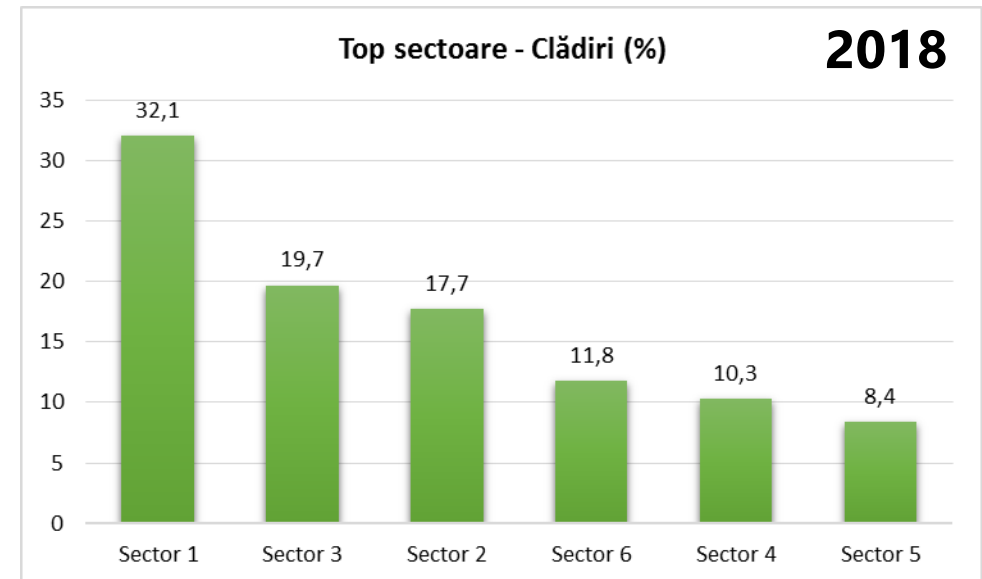


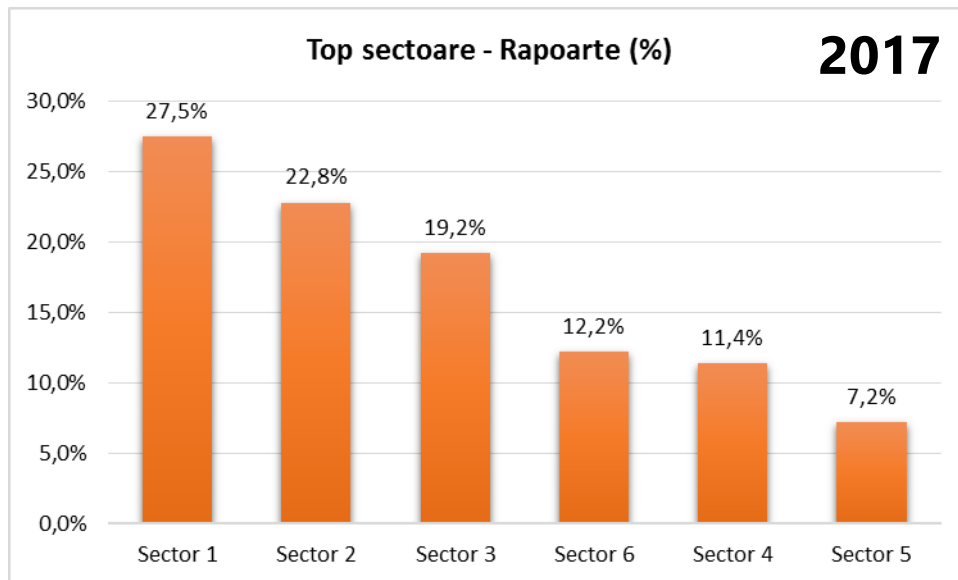
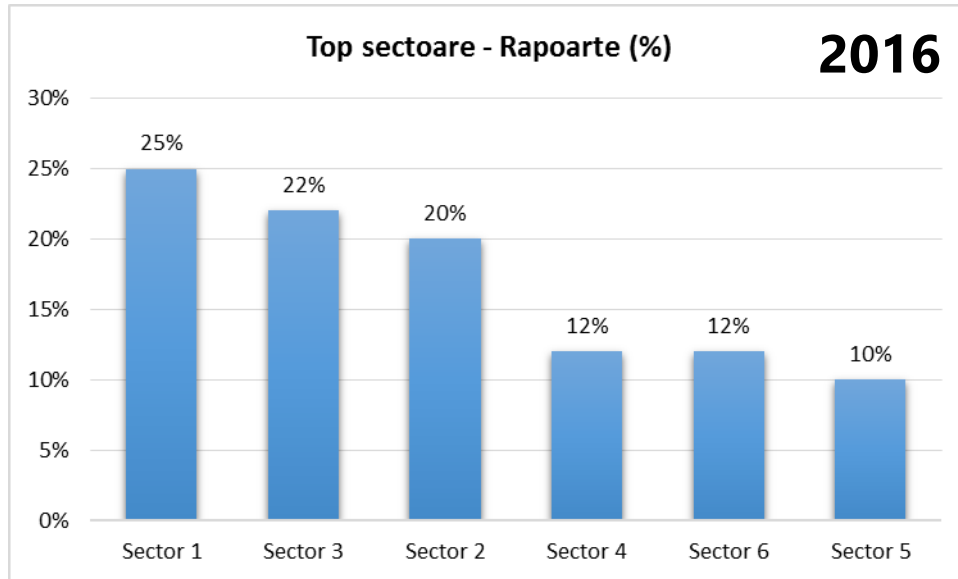
Top 10 județe - Număr rapoarte (%)



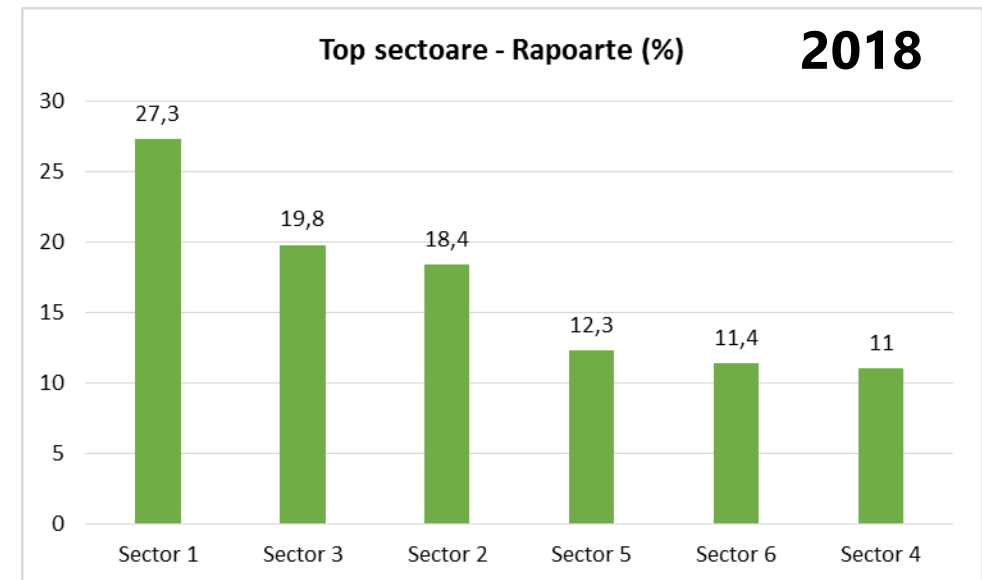


Top sectoare București - Număr clădiri (%)





Top sectoare București - Număr rapoarte (%)



Valoare impozabilă sectoare București/ tip contribuabil/ tip utilizare clădire 2016

PJ – Clădiri nerezidențiale

Sectorul 1 – 4,9 miliarde lei

Total București – 12,2 miliarde lei

București/ PJ N	Valoare impozabilă totală (lei)		%
Sector 1	4.973.157.294	41%	
Sector 2	2.309.446.236	19%	
Sector 3	1.612.401.765	13%	
Sector 4	1.365.758.970	11%	
Sector 5	687.867.322	6%	
Sector 6	1.250.304.509	10%	
Total	12.198.936.096	100%	

Valoare impozabilă
sectoare București/
tip contribuabil/
tip utilizare clădire
2016

PF – Clădiri nerezidențiale

Sectorul 1 – 1,1 miliarde lei

Total București – 3,5 miliarde lei

București/ PF N	Valoare impozabilă totală	
	(lei)	%
Sector 1	1.136.353.672	32%
Sector 2	673.797.083	19%
Sector 3	707.498.921	20%
Sector 4	350.131.355	10%
Sector 5	329.349.210	9%
Sector 6	338.731.267	10%
Total	3.535.861.508	100%

Valoare impozabilă sectoare București/ tip contribuabil/ tip utilizare clădire 2016

PJ – Clădiri rezidențiale

Sectorul 1 – 0,4 miliarde lei

Total București – 1 miliard lei

București/ PJ R	Valoare impozabilă totală	
	(lei)	%
Sector 1	419.343.573	40%
Sector 2	209.682.445	20%
Sector 3	210.880.760	20%
Sector 4	75.192.151	7%
Sector 5	38.713.838	4%
Sector 6	90.006.499	9%
Total	1.043.819.266	100%

Valoare impozabilă top 5 județe/ tip contribuabil/ tip utilizare clădire 2016

PJ - Nerezidențiale

Top 5 județe	Valoare impozabilă totală (lei)
1. Constanța	3.481.913.376
2. Timiș	3.073.716.568
3. Brașov	2.546.657.580
4. Cluj	2.519.212.253
5. Bihor	1.848.899.385
Total	13.470.399.162

Constanța – 3,4 miliarde lei

Timiș – 3,0 miliarde lei

PF - Nerezidențiale

Top 5 județe	Valoare impozabilă totală (lei)
1. Constanța	1.124.509.081
2. Cluj	929.306.304
3. Timiș	850.590.035
4. Brașov	829.184.266
5. Bihor	543.703.675
Total	4.277.293.361

Constanța – 1,1 miliarde lei

Cluj – 0,9 miliarde lei

PJ - Rezidențiale

Top 5 județe	Valoare impozabilă totală (lei)
1. Constanța	358.049.641
2. Timiș	205.011.649
3. Cluj	203.372.911
4. Brașov	201.840.667
5. Bihor	115.991.824
Total	1.084.266.692

Constanța – 0,4 miliarde lei

Timiș – 0,2 miliarde lei

Valoare impozabilă totală pe tipuri de clădiri

PJ – nerezidențiale

Tip clădire	Nr. clădiri	%	Valoare impozabilă totală (lei)	%
Afaceri, comerț, depozitare	41.338	37%	26.798.487.597	44%
Aferente construcțiilor hidrotehnice	633	1%	3.471.340.643	6%
Agricole	10.939	10%	2.349.739.035	4%
Alimentare cu apă, canalizare și îmbunătățiri funciare	542	0%	57.923.742	0%
De locuințe și social culturale	6.306	15%	7.442.107.500	12%
Industriale	35.761	32%	19.356.808.591	32%
Pentru transportul și distribuția petrolului, gazelor, aer comprimat, termoficare	772	1%	154.043.296	0%
Pentru transporturi, poștă, telecomunicații	4.796	4%	958.160.035	2%
TOTAL	111.087	100%	60.588.610.439	100%

Valoare impozabilă totală pe tipuri de clădiri

PF – nerezidențiale

Tip clădire	Nr. clădiri	%	Valoare impozabilă totală	
			(lei)	%
Afaceri, comerț, depozitare	43.453	50%	8.169.743.643	50%
Aferente construcțiilor hidrotehnice	131	0%	20.765.447	0%
Agricole	2.772	3%	311.745.704	2%
Alimentare cu apă, canalizare și îmbunătățiri funciare	48	0%	3.977.982	0%
De locuințe și social culturale	36.158	42%	6.788.466.100	41%
Industriale	3.573	4%	989.978.651	6%
Pentru transportul și distribuția petrolului, gazelor, aer comprimat, termoficare	45	0%	3.638.103	0%
Pentru transporturi, postă, telecomunicații	563	1%	73.102.206	0%
TOTAL	86.743	100%	16.361.417.836	100%

Muțumesc!

anuta.stan@anevar.ro



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro