

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



Valoarea impozabilă a cladirilor conform Noului Cod Fiscal

Conferința BURSA

05 martie 2015



Agenda

- Preambul
- Efecte pe termen scurt
- Puncte forte
- Puncte slabe
- Ameliorare (eliminare) puncte slabe
- Bonus!
- Efecte pe termen lung



Preambul

- Proiectul de Cod Fiscal reprezinta un mare pas in fata in domeniul impozitelor pe cladiri;
- Responsabilitate si Risc
 - Evaluatori autorizati – Autoritati locale – Buget local
- Lipsa unor baze de date privind caracteristicile fizice si valorice ale cladirilor;
- Cladirile impozitate separat fata de teren. Uniformitate impozitare cladiri similare situate in localitati diferite.



Efecte pe termen scurt

■ Autoritati locale:

- Valori impozabile clare, transparente si verificabile;
- Reasezari ale impozitelor pe cladiri pe o baza comuna, rezultand atat cresteri, cat si scaderi ale impozitelor dupa prima evaluare.

■ Contribuabili persoane fizice:

- Cresteri ale cheltuielilor aferente impozitelor pe cladiri in cazul PF care detin cladiri nerezidentiale (hoteluri, cladiri de birouri etc.)
- Cresteri ale impozitelor pe cladiri in cazul unor cladiri cu utilizare mixta. **Nu necesita elaborare raport de evaluare.**



Efecte pe termen scurt

- Contribuabili persoane juridice:
 - Posibila reducere a impozitelor pentru cladirile cu destinatie rezidentiala;
 - Mentinerea aceluiasi regim ca in prezent privind costurile stabilirii valorii impozabile din 3 in 3 ani;
- Evaluatori autorizati:
 - Crestere responsabilitate;
 - Obligatii raportare rezultate in baza de date speciala gestionata de catre ANEVAR;
 - Mentinerea situatiei curente, in care evaluarea pentru impozitarea cladirilor se realizeaza o data la 3 ani;



Puncte forte (1)

- “Decuplarea” valorii fiscale de valoarea contabilă (valoarea de inventar);
- Criteriul de baza pentru calculul impozitului este destinatia cladirii si nu tipul de proprietar (persoana fizica sau persoana juridica);
- Eliminarea discriminarilor existente intre impozitul platit de persoane fizice si cel platit de persoane juridice pentru proprietati similare cu destinatii similare;
- Crearea cadrului necesar asumarii responsabilitatii asupra calculului impozitului pe cladiri;



Puncte forte (2)

- Uniformizarea sistemului de calcul al bazei de impozitare si crearea parghiilor legale pentru verificarea acesteia, atat de catre autoritati locale, cat si de catre contribuabili;
- Solicitarea evaluarii cladirii din 3 in 3 ani, avand in vedere modificarile care apar in aceasta perioada (deprecieri sau modernizari);
- Asigurarea individualizarii fiecărei cladiri nerezidentiale in vederea stabilirii unei baze impozabile particularizate pe caracteristicile si starea fizica a acesteia;



Puncte slabe

- Destinatie (utilizare) mixta a cladirilor:
 - Impact asupra persoanelor fizice ale caror apartamente sau case sunt inchiriate partial pentru sedii de firme in care se desfasoara activitate economica;
 - Neclaritate privind “cheltuielile aferente imobilului”;
 - Aplicarea neuniforma pentru persoanele fizice si persoanele juridice;
- Taxa pe cladiri – mentinerea legaturii dintre valorile fiscale si valorile contabile.



Ameliorare (eliminare) puncte slabe (1)

- Schimbarea calculului bazei impozabile pentru cladirile cu destinatie mixta unde se desfasoara activitate economica, prin evitarea utilizarii rapoartelor de evaluare;
- Definirea exacta a “cheltuielilor aferente imobilului”;
- Tratament egal pentru persoanele fizice si persoanele juridice in cazul cladirilor cu destinatie mixta;
- Eliminarea notiunii de cladire cu destinatie mixta. Cladirea va fi analizata pe baza functiunii pentru care a fost construita



Ameliorare (eliminare) puncte slabe (2)

- Definirea concreta a valorii contabile asociate valorii fiscale (valoarea neta contabila sau valoarea bruta contabila) in cazul taxei pe cladiri
- Eliminarea legaturii dintre valoarea fiscala si valoarea contabila in cazul taxei pe cladiri;



Bonus – expertiza notariala

- *“Valori orientative stabilite prin expertiza intocmita de camera notarilor publici” (art 110 alin 3)*
- Un “rau necesar”, fara substitut in acest moment – nu poate fi eliminata;
- Ameliorare:
 - Explicatii suplimentare privind modul de intocmire si limitari ale utilizarii acesteia strict pentru scopul declarat;
 - Cautarea si pregatirea unor solutii alternative;
 - Baza de date ANEVAR continand valorile impozabile ale cladirilor;
 - Ghidul tranzactiilor imobiliare bazat pe informatiile existente la autoritatile locale



Efecte pe termen lung

- Delimitarea clara a responsabilitatilor autoritatilor locale, ale contribuabililor si ale evaluatorilor autorizati in ceea ce priveste stabilirea valorilor impozabile, declararea acestora si colectarea unui nivel optim al impozitelor locale;
- Constituirea unei baze de date care va fi pusa la dispozitia Ministerului de Finante si pe baza careia se vor putea stabili regulile viitoare de impozitare, avand la baza un istoric al fiecarei cladiri nerezidentiale;
- Uniformizarea bazelor de impozitare, atat pentru cladiri, cat si pentru tranzactiile cu cladiri;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR

Punem Valoarea în Valoare