

COMUNICAT DE PRESĂ

București

13 Iulie 2022

Observații înaintate de ANEVAR Ministerului Finanțelor

Referitor la proiectul de ORDONANȚĂ pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri fiscale

În urma analizei textului proiectului de Ordonanță postat pe pagina web a Ministerului Finanțelor am înaintat o serie de propuneri, având în vedere aspecte precum:

- Am considerat ca fiind pozitivă eliminarea trimiterilor la tipul contribuabilului persoană fizică sau persoană juridică și orientarea temei impozitării proprietății pe cele două tipuri de utilizări: **rezidențială și nerezidențială**.

- Deși raportarea la „Studiile de piață” referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, pare o soluție facilă, trebuie avut în vedere faptul că acestea au avut o utilizare strict limitată și nu au constituit o prerogativă a profesiei de evaluator. Considerăm că au fost acceptabile strict pentru scopul propus (și uzul birourilor notariale), în condițiile în care autorii au precizat (așa cum era și normal) în conținutul lor că reprezintă derogări de la, și/sau nu respectă Standardele de Evaluare. Reamintim și faptul că acestea reprezintă documente neunitare, neomogene și că unele dintre firmele care au realizat studiile (exemplu: București, Ilfov, Dâmbovița etc.) nu dețin calitatea de evaluatori autorizați.

- Precizăm, așa cum am făcut-o și în trecut, că nu există posibilitatea întocmirii în mod profesionist a unui document care să includă valorile de piață individuale ale terenurilor, caselor, spațiilor industriale, spațiilor comerciale, imobilelor mixte etc. dintr-un oraș/comună/sat sau județ. Fiecare dintre acestea au particularitățile lor, ce pot fi evidențiate numai printr-un raport individual de evaluare.

Propunerile noastre au avut în vedere următoarele premise:

- Asigură o aplicare unitară
- Utilizează prevederi existente ale Codului fiscal care pot fi adaptate noilor cerințe
- Rezultatele obținute sunt cel puțin similare celor din utilizarea studiilor de piață, dar cu aplicabilitate stabilă pe termen lung
- Sunt atinse în acest fel unele dintre obiectivele din PNRR privind impozitarea proprietăților

- Nu este nevoie de o modificare semnificativă a softurilor autorităților locale și nici nu implică eforturi în plus (sau incertitudini în aplicare) pentru angajații primăriilor din România
- Soluția propusă de noi are o aplicabilitate imediată
- Varianta propusă nu mai necesită prorogarea primului termen de plată a impozitului pentru anul 2023
- Soluția pune bazele unei reforme în perioada următoare, inclusiv a impozitului pe teren și alinierea tuturor prevederilor din Codul fiscal la cerințele PNRR privind utilizarea valorilor de piață ca obiectiv al valorilor impozabile
- Propunerea noastră s-a bazat pe informațiile din baza de date BIG a ANEVAR, bază de date care conține valorile de piață desprinse din rapoartele de evaluare realizate de membrii ANEVAR în scopul garantării împrumuturilor

Principalele propuneri au fost:

1. Menținerea formei, fără modificări, a art. 457 (care se referă la proprietățile rezidențiale) cu actualizarea cifrelor din tabelul de la alin. (6) cu indici de actualizare care să conducă la valori impozabile pornind de la informații de piață și care au fost calculați pe baza informațiilor din baza de date BIG a ANEVAR, bază de date care conține valorile de piață desprinse din rapoartele de evaluare realizate de membrii ANEVAR pe întreg teritoriul României pentru garantarea împrumuturilor

2. La art. 458 (care se referă la clădirile nerezidențiale) ținând seama de diversitatea foarte mare a acestora (spații comerciale, birouri, spații industriale, spații agricole, benzinării, hoteluri, proprietăți mixte, dar și proprietăți specializate), am propus menținerea sistemului actual prin realizarea unui raport de evaluare, pe baza unui standard de evaluare actualizat care să nu mai țină seama preponderent de abordarea prin cost, ci care să estimeze valoarea de piață a proprietății nerezidențiale (deci inclusiv a terenului), un proces de evaluare similar cu cel al evaluării pentru garantarea împrumutului, cunoscut de publicul larg și autorități.

Celelalte modificări propuse sunt consecința celor două teme principale de mai sus.

Propunerile vin în sprijinul autorităților și al contribuabililor, și fructifică experiența și expertiza noastră ca Asociație profesională de utilitate publică.

DESPRE ANEVAR:

ANEVAR a luat ființă în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor

săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

ANEVAR include aproximativ **4000 de evaluatori autorizați persoane fizice** și peste **570 de evaluatori autorizați persoane juridice**.

Asociația este membru al Consiliului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (**IVSC**), al Grupului European de Asociațiilor de Evaluatori (**TEGoVA**), al Asociației Mondiale a Organizațiilor de Evaluatori (**WAVO**), al International Institute of Business Valuers (**iibv**) și membru al International Ethics Standards Coalition (**IESC**). Asociația a stabilit relații de cooperare și cu alte organizații profesionale de profil din întreaga lume. **Standardele de evaluare a bunurilor** adoptate de ANEVAR, obligatoriu a fi aplicate în țara noastră, includ Standardele internaționale de evaluare, valabile în peste 100 de țări din toată lumea, o parte din standardele europene de evaluare a proprietăților imobiliare și standarde necesare pentru adaptarea evaluării la specificul normelor naționale.

Contact

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

Raluca Slicaru
Manager Comunicare, ANEVAR
Tel: 0722 53 44 90

Email: raluca.slicaru@anevar.ro
comunicare@anevar.ro

Website: www.anevar.ro