ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI 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

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Nr. Ieșire 293
Ziua 05 Luna 03 An 2018

PRIMĂRIA DEVA

SERVICIUL IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE

Ca urmare a solicitărilor primite de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România din partea evaluatorilor autorizați, cu privire la modul de evaluare a clădirilor cu destinație mixtă aparținând persoanelor juridice, facem următoarele precizări:

Cadrul legal al stabilirii valorii impozabile a clădirilor este constituit din Codul fiscal (Titlul IX – Impozite și taxe locale), Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 și Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor, adoptat de ANEVAR în temeiul art. 5 alin. (1) lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013.

Paragraful 46 al secțiunii a 5-a, a capitolului II a Titlului IX Impozite și Taxe locale din cadrul Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 prevede următoarele:

46. În aplicarea prevederilor art. 459 alin. (1) din Codul fiscal, pentru calculul impozitului/taxei pe clădiri atunci când suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial rezultă din alte documente decât din documentația cadastrală și au fost puse la dispoziția organului fiscal prin declarația pe propria răspundere a proprietarului se efectuează următoarele operațiuni:

a) se determină suprafața construită desfășurată a clădirii. Suprafața construită desfășurată a clădirii care nu poate fi măsurată pe conturul exterior se stabilește prin măsurarea suprafeței utile, delimitată de conturul interior al încăperilor, iar rezultatul se înmulțește cu coeficientul de transformare de 1,4;

b) se determină suprafața construită desfășurată a încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial;

c) se determină cota procentuală din clădire care corespunde încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial, prin împărțirea suprafeței prevăzute la lit. b) la suprafața prevăzută la lit. a);

d) se determină valoarea încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial, prin înmulțirea valorii clădirii rezultată dintr-un raport de evaluare nerezidențial, cu cota procentuală determinată la lit. c);

e) se determină impozitul pe clădiri corespunzător încăperilor care sunt folosite în scop rezidențial, în conformitate cu prevederile art. 457 din Codul fiscal;

f) se determină impozitul pe clădiri corespunzător încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial, în conformitate cu prevederile art. 458 din Codul fiscal;

g) se determină impozitul total, prin însumarea impozitului determinat la lit. e) cu impozitul determinat la lit. f) și aplicarea rotunjirilor, conform pct. 11 lit. n) din prezentele norme.

Având în vedere aceste prevederi (art. 46 lit. d) rezultă că evaluatorii trebuie să includă în rapoartele de evaluare valoarea clădirii cu utilizare nerezidențială, iar organul fiscal determină conform art 46. lit. c) valoarea încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial și apoi impozitul conform art. 46 lit. e) si 46 lit. f).

Menționăm că evaluatorii nu au competențe în calcularea impozitului pe clădiri și nu pot să efectueze pașii descriși de art 46 privind calculul impozitului. Evaluatorii au competențe numai pentru realizarea și livrarea raportelor de evaluare menționate în art 46 lit d).

Pentru a evita încadrări eronate în aceste cazuri, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România recomandă evaluatorilor autorizați să preia informațiile de la client privind cele două suprafețe și să prezinte în raportul de evaluare la capitolul concluzii valoarea impozabilă:

1. pentru întreaga clădire atât pentru utilizare rezidențială cât și pentru utilizare nerezidențială
2. pentru suprafețele declarate de client atât pentru utilizare rezidențială și pentru utilizare nerezidențială prezentând o ipoteză limitativă în acest sens: *defalcarea valorilor pe cele două tipuri de utilizări s-a realizat strict pe baza informației furnizate de către client privind cele două suprafețe ale clădirii cu utilizare mixtă și rămâne valabilă atâta vreme cât această declarație a proprietarului rămâne neschimbată. În situația în care proprietarul declară organului fiscal alte suprafețe utilizate în scop rezidențial și nerezidențial, valorile fiscale preluate de către autoritatea locală din prezentul raport își*

pierd valabilitatea și vor trebui recalculate pe baza noii structuri a împărțirii suprafețelor.

Astfel, Serviciul de impozite și taxe locale poate prelua concluziile raportului de evaluare atât în forma stabilită conform legii de către ANEVAR în Anexa 4 (și nu din recipisa BIF) sau poate prelua concluziile rezultate pe baza declarației suprafețelor transmisă de către client evaluatorului, declarație pe care evaluatorul nu are cum să o verifice și care poate fi diferită de cea furnizată organelor fiscale.

Cu stimă,

Președinte ANEVAR

Dana ABABEI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
ANEVAR