

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

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



ANEVAR®

Domnului Gheorghe Vasile

Râmnicu Vâlcea

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Nr. legea 104
Zi 28 Iunie 2016 An 2016

Referitor la solicitarea dumneavoastră, vă informăm următoarele:

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 aprobat 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.

Astfel, din art. 44 din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal rezultă că, în cazul unei clădiri cu destinație mixtă, aflată în proprietatea persoanelor fizice, la adresa căreia este înregistrat un domiciliu fiscal, la care se desfășoară o activitate economică, când supafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial, impozitul se calculează prin însumarea impozitului aferent supafeței folosite în scop nerezidențial rezultă din documentația cadastrală, calculat potrivit [art. 457](#) din Codul fiscal, cu impozitul aferent supafeței folosite în scop nerezidențial, calculat potrivit [art. 458](#) din Codul fiscal.

Conform principiului de bază privind impozitarea clădirilor și anume, **estimarea valorii impozabile în funcție de tipul (destinația) clădirii, și în cazul persoanelor juridice care dețin clădiri cu destinație/utilizare mixtă, ale căror supafețe cu utilizare rezidențială, respectiv nerezidențială rezultă din documentația cadastrală în mod distinct, se procedează în același mod ca în cazul persoanelor fizice, după cum urmează:**

- valoarea impozabilă a supafeței cu utilizare rezidențială se determină prin aplicarea Anexei 3 la GEV 500 (adică în conformitate cu 457 din Codul fiscal);
- valoarea impozabilă a supafeței cu utilizare nerezidențială se estimează prin aplicarea prevederilor GEV 500 și ale Anexei 2 la GEV 500 (adică în conformitate cu prevederea art. 458 a) din Codul fiscal).

Abordarea evaluării în scopul impozitării, în cazul contribuabililor persoane juridice, depinde de modul de declarare a supafețelor. Astfel, există două posibilități:

- Suprafața cu destinație nerezidențială **NU** este evidențiată distinct în documentația cadastrală (fără relevu separat) – în acest caz se procedează astfel:
 - se determină valoarea impozabilă a supafeței cu utilizare rezidențială, (suprafață preluată din declarația contribuabilului), conform Anexa 3 la GEV 500;
 - se estimează valoarea impozabilă pentru întreaga suprafață a clădirii în ipoteza utilizării nerezidențiale, conform GEV 500 și

Anexa 2 la GEV 500. UAT aplică apoi la această valoare totală cota aferentă suprafetei cu utilizare nerezidențială declarată de către contribuabil.

- Suprafața cu destinație nerezidențială **este evidențiată distinct** în documentația cadastrală (cu relevu separat) – în acest caz se procedează astfel:
 - se determină valoarea impozabilă a suprafetei cu utilizare rezidențială, (suprafață preluată din declarația contribuabilului), conform Anexa 3 la GEV 500;
 - se estimează valoarea impozabilă doar a suprafetei cu utilizare nerezidențială, conform GEV 500 și Anexa 2 la GEV 500.

În cazul evaluării clădirilor deținute de contribuabili persoane fizice, evaluatorul nu va determina valoarea suprafetei cu utilizare rezidențială, acest demers revenind în sarcina UAT.

Prin urmare, valoarea impozabilă a clădirii cu utilizare mixtă în acest caz reprezintă suma celor două valori determinate prin metodologiile specificate anterior. Aceasta valoare este prezentată în Sinteza raportului de evaluare (Anexa 4 la GEV 500), în cadrul Raportului de evaluare și în Recipisa BIF. Atât în Sinteza raportului de evaluare, cât și în Recipisa BIF este specificat dacă pentru acel imobil a fost prezentat cadastru cu evidențierea distinctă a suprafetelor, astfel:

- a. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „NU” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială nu reiese distinct din cadastru (nu are relevu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă la toată suprafața clădirii**, în ipoteza utilizării nerezidențiale.
- b. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „DA” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială reiese distinct din cadastru (are relevu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă doar la suprafața cu utilizare nerezidențială**.
- c. Valoarea impozabilă declarată în coloana „R” nu este afectată de disponibilitatea cadastrului. Aceasta este determinată pe baza suprafetei declarate de către contribuabil cu utilizare rezidențială.

Ca urmare a numeroaselor spețe semnalate la Anevar, în perioada de realizare a evaluărilor clădirilor pentru impozitare, vă propunem următoarele:

1. În capitolul Ipoteze și ipoteze speciale al raportului de evaluare, trebuie să menționați faptul că ați fost nevoiți să faceti o deviere de la Standardele de evaluare ANEVAR 2015 (permisă prin respectarea concordanței cu SEV 101, para. 2, lit (k)) și să precizați explicit care au fost cauzele care v-au determinat să faceți această deviere.

2. După efectuarea mențiunilor prevăzute la pct. 1, pentru ca autoritatea fiscală să aibă specificată și valoarea impozabilă aferentă doar suprafetei cu utilizare Nerezidențială, în Anexa nr. 4, sub tabelul cu Rezultatele evaluării, puteți defalca valorea impozabilă a clădirii (așa cum este ea menționată mai sus în tabel, precum și raportată în BIF – estimată în ipoteza în care toata suprafața are utilizare Nerezidențială) prin aplicarea pro-ratei conform declarației contribuabilului.

3. Cu privire la Recipisa BIF, aceasta este generată automat de către aplicația BIF și nu poate fi modificată; reamintim că, punctul 39, alin. (3) din Titlul IX al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.1/2016, cu modificările ulterioare nu mai este obligatorie depunerea recipisei la administrațiile locale.

4. În aplicația BIF (și, așa cum a fost menționat la punctul 1, și în Anexa nr. 4, în tabelul Rezultatele evaluării) se înregistrează valoarea impozabilă așa cum o estimăți conform GEV 500 – în ipoteza utilizării Nerezidențiale, pentru întreaga suprafață a clădirii.

Vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații.

Cu stimă,

Președinte

Daniel Manațe

