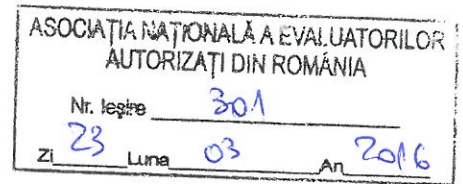




PRIMĂRIA ARAD

DIRECȚIA VENITURI



**În atenția domnului director, Pavel Neamțiu**

Ca urmare a solicitării unor evaluatori autorizați cu privire la modul de evaluare a clădirilor cu destinație mixtă, deținute de persoane fizice și în contextul bunei colaborări dintre instituțiile noastre, 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 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.

Din pct. 46 al Titlului IX din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal (anterior modificării prin HG nr. 159/2016 și în vigoare la data raportului de evaluare în discuție depus la DITL de către contribuabil) rezultă că: „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:

[...]

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);

[...]"

**Abordarea evaluării în scopul impozitării** în cazul contribuabililor persoane fizice care dețin clădiri cu utilizare mixtă, depinde de modul de declarare a suprafețelor. Astfel, există două posibilități:

- Suprafața cu destinație nerezidențială **NU este evidențiată distinct** în documentația cadastrală (fără releveu separat) – **cazul la care facem referire** – se procedează astfel:
  - 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 suprafeței cu utilizare nerezidențială declarată de către contribuabil (în concordanță cu **art. 46, lit. d** prezentat anterior).
- Suprafața cu destinație nerezidențială este evidențiată distinct în documentația cadastrală (cu releveu separat) – în acest caz se procedează astfel:

- se estimează valoarea impozabilă doar a suprafeței cu utilizare nerezidențială, conform GEV 500 și Anexa 2 la GEV 500.

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

Valoarea estimată de către evaluator este prezentată apoi 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 suprafețelor, 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 – **cazul la care facem referire**), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă la toată suprafața clădirii**, în ipoteza utilizării nerezidențiale (în concordanță cu **art. 46, lit. d** prezentat anterior)
- 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, în opinia Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – autoritatea care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România (art. 3 alin. (2) din OG nr. 24/2011) - rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorii autorizați în care sunt exprimate valori impozabile pentru clădiri cu utilizare mixtă deținute de persoane fizice, clădiri ale căror suprafețe nu rezultă din documentația cadastrală, ci din declarația contribuabilului, vor conține **valoarea clădirii estimată în ipoteza utilizării în totalitate ca nerezidențială**.

Pentru orice informații utile, vă stăm la dispoziție.

Cu stimă,

**Președinte**

**Daniel Manațe**

