



PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PRIVIND DATA EVALUĂRII VERSUS DATA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎN EVALUAREA PENTRU IMPOZITARE

Potrivit prevederilor art. 460 alin. (5) din Codul fiscal „Pentru stabilirea impozitului/taxei pe clădiri, valoarea impozabilă a clădirilor aflate în proprietatea persoanelor juridice **este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior** celui pentru care se datorează impozitul/taxa și poate fi: ... b) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;”.

La pct. 38 și 39 din Normele la Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare se precizează expres:

„38. Pentru stabilirea impozitului pe clădiri conform art. 458 și art. 460 alin. (2) și (3) din Codul fiscal, în cazul în care contribuabilul depune la organul fiscal local o declarație la care anexează un raport de evaluare, valoarea impozabilă a clădirii este considerată a fi cea care rezultă din raportul de evaluare, chiar și în situația în care clădirea a fost finalizată sau dobândită în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, în cazul persoanelor fizice, respectiv în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, în cazul persoanelor juridice.

39. (1) Rapoartele de evaluare se întocmesc de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării și reflectă valoarea clădirii la data de 31 decembrie a anului anterior anului de referință și nu se înregistrează în evidențele contabile.”

Astfel întotdeauna data evaluării, potrivit acestor prevederi este 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul.

Nu trebuie însă confundată data evaluării cu data raportului de evaluare*.

Articolul 458 alin. (1) permite persoanelor fizice care dețin un raport de evaluare întocmit în ultimii 5 ani anteriori anului de referință în alt scop, cu altă dată de evaluare decât 31 decembrie a anului anterior anului de referință, să îl utilizeze și pentru stabilirea valorii impozabile.

Dacă persoanele fizice nu dețin un astfel de raport și solicită unui evaluator autorizat întocmirea unui raport de evaluare în scopul stabilirii valorii de impozitare în anul de referință (2017), acesta îl poate întocmi conform prevederilor Codului fiscal, a pct. 39 alin. (3) din Normele de aplicare ale Codului

fiscal și a Standardelor de evaluare a bunurilor, în vigoare publicate în Monitorul Oficial al României.

Având în vedere cele expuse mai sus, în cazul evaluărilor pentru impozitare, atât pentru persoane fizice, cât și pentru persoane juridice, **data evaluării va fi 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul, iar data rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorii autorizați este situată în intervalul 1 ianuarie – 31 martie a anului pentru care se datorează impozitul.**

ANEVAR

*Potrivit prevederilor Standardului de evaluare SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, paragraful 2, lit. (f) „Data evaluării poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze. Atunci când este adecvat aceste date trebuie să fie menționate distinct.

