



În conformitate cu art. 4 din Hotărârea Consiliului director nr. 8/2015 pentru reglementarea regimului juridic al documentelor emise în scopul aplicării Standardelor de evaluare,

Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România adoptă prezentele precizări.

PRECIZĂRI

privind activitatea de evaluare în vederea stabilirii valorii impozabile a clădirilor

Prezentele precizări reprezintă un document profesional de sine stătător, cu rolul de a aduce clarificări în întocmirea rapoartelor de evaluare având ca obiect impozitarea clădirilor.

Cadrul legal al impozitării clădirilor este constituit din:

- 1. Codul fiscal (Titlul IX – Impozite și taxe locale)**
- 2. Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 (Titlul IX – Impozite și taxe locale)**
- 3. Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii de impozitare a clădirilor, aprobat prin Hotărârea Conferinței naționale a ANEVAR nr. 3/2015**

Aceste acte normative conțin prevederi despre modalitatea în care se calculează impozitul pe clădiri luând în considerare două criterii: proprietarul-contribuabil, care poate fi persoană fizică sau persoană juridică și utilizarea clădirii, care poate fi rezidențială, nerezidențială și mixtă.

În funcție de aceste cazuri există prevederi privind modul de stabilire a valorii de impozitare.

Evaluarea clădirii de către un evaluator autorizat intervine în următoarele situații:

1. Contribuabil persoană fizică și utilizare nerezidențială și mixtă a clădirii
2. Contribuabil persoană juridică și utilizare rezidențială și mixtă a clădirii
3. Contribuabil persoană juridică și utilizare nerezidențială și mixtă a clădirii

Modul în care se realizează evaluările în vederea stabilirii valorii de impozitare este descris în detaliu în **Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor**.

Reiterăm câteva aspecte importante care trebuie avute în vedere la momentul întocmirii rapoartelor de evaluare pentru stabilirea valorii de impozitare a clădirilor:

1. Data rapoartelor de evaluare pentru impozitare este situată în intervalul 1 ianuarie – 31 martie 2018 inclusiv, aşadar data acestor rapoarte de evaluare nu poate fi anterioară datei de 1 ianuarie 2018.

2. Întrucât data rapoartelor de evaluare este situată în intervalul 1 ianuarie – 31 martie 2018, acestea trebuie să poarte ştampila valabilă pe anul 2018.

3. Potrivit prevederilor GEV 500, paragraf 8, „Evaluarea în scopul stabilirii valorii impozabile a clădirii poate fi realizată numai de către un evaluator având ca specializare evaluarea proprietăţii imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ, caz în care raportul trebuie întocmit de unul sau mai mulţi evaluatori având specializarea EPI.”

4. Potrivit prevederilor GEV 500, paragraf 37, „Rapoartele de evaluare pentru impozitare sunt considerate finale şi pot produce efecte numai dacă sunt însoţite de recipisa eliberată ca urmare a îndeplinirii obligaţiei de completare în baza de date BIF (Baza de informaţii fiscale)”.

5. În cazul în care clădirea supusă evaluării nu poate fi încadrată strict în situaţiile prevăzute de Anexa nr. 2 (de exemplu, tipul clădirii, structura constructivă, vechime, etc.) evaluatorul autorizat va aplica raţionamentul profesional pentru a ilustra starea clădirii la data evaluării, ţinând cont de standardul construcţiei, materialele, instalaţiile şi alte indicii regăsite cu ocazia inspecţiei, respectiv şi de istoricul utilizării clădirii subiect, folosind cu titlu orientativ informaţiile din Anexa nr. 2.

ANEVAR