

Diferența dintre  
evaluarea  
contabilă și cea  
fiscală și  
colaborarea cu  
auditorul  
financiar

Adrian Vascu

Senior partner Veridio

[adrian.vascu@veridio.ro](mailto:adrian.vascu@veridio.ro)

[www.vascu.ro](http://www.vascu.ro)



# Introducere

- ▶ Noul cod fiscal si impozitarea cladirilor
- ▶ Evaluarea pentru impozitare
- ▶ Evaluarea pentru raportare financiara
- ▶ Colaborarea cu evaluatorul si rolul auditorului financiar

# Preambul

---

Impozitul pe clădiri și taxa pe clădiri se stabilesc în funcție de destinația finală a clădirii, care poate fi rezidențială, nerezidențială sau mixtă, pe baza declarației pe propria răspundere a contribuabilului și se calculează în conformitate cu prevederile art. 457-460 din Codul fiscal (art 16 din Normele de aplicare a Codului Fiscal)

---

Diferenta fata de sistemul anterior pentru PJ

*Valoarea de inventar nu mai reprezinta valoare impozabila*

---

# Matricea contribuabilului

Matricea Contribuabilului			
Tip Contribuabil	Utilizare Rezidentiala (R)	Utilizare Nerezidentiala (N)	Utilizare Mixta (M)
Persoana Fizica (PF)	(1) PF-R	(2) PF-N	(5) PF-M
Persoana Juridica (PJ)	(3) PJ-R	(4) PJ-N	(5) PJ-M

# Prevederi rezultate din Cod si Norme

- ▶ Data evaluarii este 31 decembrie a anului anterior
- ▶ Termen limita de realizare rapoarte evaluare 31 martie
- ▶ Data raportului de evaluare este dupa 31 decembrie (intre 1 ianuarie si 31 martie)
- ▶ Pentru persoanele juridice, rezultatele evaluarii nu se inregistreaza in situatiile financiare
- ▶ 31 decembrie 2014 este data evaluarii cladirilor apartinand PJ care daca nu sunt reevaluate in anul 2018 vor fi impozitate cu o cota de impozit majorata (5%)
- ▶ Cate un raport de evaluare pentru fiecare UAT indiferent de numarul de cladiri aflate in proprietatea contribuabilului
- ▶ Raportul de evaluare este depus de catre contribuabil
- ▶ Nu pot fi depuse rapoarte de evaluare dupa 31 martie

# GEV 500 - Evaluarea pentru impozitare

- ▶ Valoarea impozabila (nu reprezinta valoare justa, valoare de piata sau orice alt tip de valoare)
- ▶ Abordarile evaluarii cost, venit si piata
- ▶ Abordarea de baza: cost
- ▶ Baza de pornire in evaluare nu mai este balanta mijloacelor fixe
- ▶ Poate fi evaluata si partial o clasa de active
- ▶ Baza de pornire este ANEXA 1 din GEV 500. Doar aceste cladiri fac obiectul evaluarii
- ▶ Restrictii la aplicarea abordarilor prin venit si piata
- ▶ Nu se aplica deprecieri economice/externe
- ▶ Raport de evaluare cu sinteza uniforma (Anexa 4)
- ▶ Recipisa BIF
- ▶ Contribuabilii incadreaza cladirile pe utilizari (R, N, M)
- ▶ Furnizarea informatiilor necesare evaluarii (inclusiv valoarea fiscala anterioara)

# Evaluarea pentru raportare financiara

- ▶ Frecventa evaluarii pentru raportare financiara
- ▶ Raport de evaluare ptr raportare financiara distinct de raportul de evaluare pentru impozitare;
- ▶ Pot exista valori diferite ale aceleiasi cladiri pentru scopuri diferite:
  - ▶ Cladiri care detin terenul in cota parte indiviza;
  - ▶ Alocare improprie intre cladire si celelalte componente (teren, constructii speciale);
- ▶ In cazul valorilor diferite ale aceleiasi cladiri pentru cele doua scopuri (impozitare si raportare financiara) care dintre ele este mai mare?
- ▶ Alocarea valorii intre cladire si teren
- ▶ Testul de depreciere

# Colaborarea auditor financiar - evaluator

- ▶ Punctul comun “clientul”
- ▶ Auditorii pot genera “piata” pentru evaluatori
- ▶ Nevoia evaluarii pentru raportare financiara este “difuza” odata cu noile reguli fiscale
- ▶ Auditorul “trage la raspundere” evaluatorul?
- ▶ Evaluatorul trebuie sa inteleaga specificul evaluarii pentru raportare financiara si asteptarile auditorului
- ▶ Independenta celor doua ”servicii”
- ▶ Relatia buna dintre auditor si evaluator un castig atat privitor la calitatea muncii fiecaruia cat si la relatia cu clientul



# Intrebari