

CONFORM NOULUI COD FISCAL,

“Este posibil ca impozitul să crească, deși valoarea impozabilă scade”

(Interviu cu domnul Adrian Vascu, Senior Partner al companiei de consultanță Veridio)

În jurul evaluărilor pentru impozitare au apărut, odată cu intrarea în vigoare a noului Cod Fiscal și a normelor de aplicare, diverse teme și opinii în spațiul public, multe dintre ele contradictorii.

Adrian Vascu, Senior Partner al companiei de consultanță Veridio, prim-vicepreședinte al Uniunii Profesiiilor Liberale din România (UPLR) și fost președinte al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) în perioada 2014-2015, lămurește câteva aspecte privitoare la modul de stabilire a valorii impozabile a clădirilor, la cine are autoritatea de a face evaluarea clădirilor conform legii, precum și la pașii pe care trebuie să îi urmeze contribuabilii persoane fizice și juridice, dar și autoritățile locale, începând de anul acesta.

Reporter: Ce înseamnă evaluator autorizat, conform legii?

Adrian Vascu: Codul fiscal prevede că evaluările pentru impozitare sunt realizate de către un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data evaluării. Profesia de evaluator autorizat este reglementată în România începând cu luna septembrie 2011, odată cu adoptarea OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. În cuprinsul acestui act normativ este definit atât evaluatorul autorizat, cât și raportul de evaluare. De asemenea, actul normativ stabilește condițiile de dobândire și de menținere a calității de evaluator autorizat. Nu în ultimul rând, actul normativ stabilește obligațiile și responsabilitățile pe care le au evaluatorii autorizați, fiind prevăzut la art. 25 că “evaluatorii răspund în desfășurarea activității lor disciplinar, civil sau penal, după caz. Răspunderea penală pentru producerea de prejudicii prin utilizarea, în orice formă, a unor date false în raportul de evaluare, cât și prin incorecta aplicare a standardelor de evaluare adoptate de Uniune revine exclusiv evaluatorului.”

OG nr. 24/2011 a înființat și Uniunea Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România, denumită ulterior ANEVAR, care:

- “atribuie calitatea de evaluator autorizat și emite autorizații pen-

tru exercitarea acestei profesii în condițiile stabilite de regulamentul de organizare și funcționare;

- adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;

- monitorizează aplicarea în desfășurarea activității de evaluare a evaluatorilor autorizați a standardelor de evaluare adoptate de aceasta.”

Reporter: Ce reprezintă standardele de evaluare în vigoare?

Adrian Vascu: Standardele de evaluare în vigoare reprezintă colecția de standarde adoptate de către ANEVAR conform legii și aprobate prin hotărârea Conferinței Naționale publicată în Monitorul Oficial.

Reporter: Experții judiciari pot realiza evaluări pentru impozitare?

Adrian Vascu: Cred că întrebarea nu se referă la “a putea”, cât se referă la “a avea autorizarea necesară”. Am auzit în spațiul public diverse opinii cum că s-a creat un monopol pe piață, pentru că doar membrii ANEVAR pot realiza evaluări pentru impozitare. Cei care emit asemenea judecăți nu cunosc legislația din România. Faptul că o activitate profesională - cum este cea de evaluare pentru impozitare - se poate realiza doar de către cei autorizați să realizeze evaluări face parte dintr-o logică firească, fără de care piața ar fi în haos, iar astfel de expertize nu ar avea nicio bază



Adrian Vascu: “Evaluatorii răspund în desfășurarea activității lor disciplinar, civil sau penal, după caz”.

sau valoare. Așa cum reparațiile la instalațiile de gaze se realizează de către personal autorizat sau cum situațiile financiare sunt întocmite de către contabili autorizați, așa și evaluarea bunurilor se realizează de către persoane autorizate. Mulți dintre noi știm să instalăm niște țevi și să strângem șuruburi, la fel cum alții știu să “închidă” un bilanț, dar problema nu se pune în a putea face efectiv aceste lucruri, cât se pune din perspectiva asumării responsabilității și

a respectării unor proceduri. Cine răspunde dacă se creează un prejudiciu ca urmare a unui serviciu realizat defectuos? Pe ce bază răspunde o persoană neautorizată în afară de faptul că a realizat un serviciu fără autorizarea necesară?

Întrebarea legată de expertii judiciari este alimentată de un nivel ridicat de confuzie existent, din păcate, și la unii reprezentanți ai statului, care au presupus că dacă o persoană a fost admisă de către Ministerul Justiției să facă parte din

lista experților judiciari, această persoană este autorizată să realizeze și rapoarte de evaluare în calitate de evaluator autorizat.

Prin urmare, le recomand celor care alimentează această confuzie să citească OG 24/2011 și OG 2/2000 și vor putea remarca faptul că: evaluatorii autorizați realizează rapoarte de evaluare, iar experții judiciari realizează rapoarte de expertiză tehnică judiciară. Vor putea remarca, de asemenea, că deținerea calității de evaluator autorizat nu înseamnă și deținerea calității de expert judiciar, și nici viceversa. Este însă la latitudinea persoanelor care fac parte din fiecare dintre aceste categorii de experți să opteze pentru urmarea demersurilor necesare apartenenței la cealaltă categorie. De altfel, un exemplu în acest sens îl constituie interviul organizat de către Ministerul Justiției în anul 2014, când peste 700 de evaluatori autorizați au devenit experți judiciari. Prin urmare, cele două calități nu se suprapun, deținerea uneia dintre ele nu atrage automat și deținerea celeilalte, iar responsabilitățile sunt diferite. Astfel, chiar dacă în zona de nișă a evaluării clădirilor experții judiciari au competență să realizeze evaluări de clădiri, nu înseamnă că au și calitatea legală să facă acest lucru. Nu există nici o opreliște pentru aceștia să devină însă evaluatori autorizați urmând procedurile de



admitere. Apoi vor trebui, desigur, să participe la orele de pregătire continuă prevăzute de lege și de aderarea la o profesie dinamică și, desigur, să utilizeze standardele de evaluare în vigoare, care asigură un cadru uniform pentru valorile utilizate în piață de evaluatorii autorizați. În aceste condiții, li se va aplica și lor articolul de lege care prevede că evaluatorii autorizați răspund "disciplinar, civil și penal" pentru rapoartele de evaluare pe

care le-au realizat.

Reporter: Există vreo categorie de contribuabili la care impozitul a scăzut?

Adrian Vascu: Vreau să reamintesc că impozitul rezultă din îmbinarea a doi factori: valoarea impozabilă și cota de impozitare. Dintre cele două, singura variabilă este cota de impozitare, pe care autoritățile locale o pot selecta din interiorul unor intervale prevăzute de Noul Cod Fiscal. Astfel, pot spune că impozitul a scăzut în cazul persoanelor juridice care dețin clădiri rezidențiale. Cota de impozitare a scăzut de la 1,5% anul trecut la un procent din intervalul 0,08-0,2%, în funcție de decizia autorităților locale.

Reporter: S-a uniformizat impozitul pentru același tip de utilizare, indiferent de tipul proprietarului?

Adrian Vascu: S-au creat premisele ca acest lucru să se întâmple. Astfel, conform noilor reguli, pentru clădirile identice, având aceeași utilizare, valoarea impozabilă se "măsoară" cu aceleași instrumente, iar cota de impozitare este selectată din intervale identice pentru fiecare tip de utilizare (0,08-0,2% pentru clădiri cu utilizare rezidențială și 0,2-1,3% pentru clădiri cu utilizare nerezidențială). Practica a dovedit însă că, în realitate, nu s-au uniformizat impozitele în toate localitățile din România, pentru că

autoritățile locale au selectat din intervale identice, cote diferite de impozitare pentru clădiri având aceeași utilizare, dar tip diferit de proprietari. Astfel, concluzia este că nu s-a realizat uniformizarea impozitului (vezi în tabelul inserat în text cotele de impozitare valabile pentru anul 2016 în câteva orașe).

Reporter: Este posibil ca valoarea impozabilă să scadă față de situația anterioară?

Adrian Vascu: Este posibil să se întâmple acest lucru. Primul argument îl reprezintă noua metodologie de calcul a valorii impozabile, mai unitară și predictibilă, iar al doilea argument îl reprezintă modalitatea de stabilire anterioară a valorii impozabile, pe baza unei metodologii care avea un nivel mai ridicat de subiectivism. După acest prim an de aplicare a noilor reguli, valorile impozabile vor reprezenta o bază care nu va mai suferi modificări imprevizibile, astfel încât atât autoritățile locale, cât și contribuabilii, vor putea lua decizii pe baza unor informații cu un nivel foarte ridicat de certitudine.

Reporter: În situația în care valoarea impozabilă scade, este posibil ca, totuși, impozitul să crească?

Adrian Vascu: Este posibil ca impozitul să crească deși valoarea impozabilă scade. Am întâlnit exemple în acest sens. O clădire cu utilizare nerezidențială aparținând





unei persoane fizice avea valoarea impozabilă anterioară de 400.000 lei și o cotă de impozitare de 0,1%. Impozitul rezultat a fost de 400 lei. În urma evaluării, din cauza vechimii clădirii și a gradului ridicat de uzură fizică, valoarea impozabilă a rezultat 80.000 lei. Cota impozabilă pentru 2016 a fost stabilită de către autoritatea locală la nivelul de 1%, astfel încât impozitul rezultat a fost de 800 lei. Avem, astfel, o situație reală în care valoarea impozabilă a scăzut de 5 ori și impozitul s-a dublat.

Reporter: În contextul utilizării mixte a clădirilor, ce înseamnă sintagma "suprafețele nu sunt cunoscute"?

Adrian Vascu: Utilizarea mixtă a generat cele mai multe discuții și confuzii în contextul noului cod fiscal. Astfel, tratamentul fiscal este diferit dacă din actele de închiriere sau comodat rezultă care este suprafața utilizată în cele două scopuri, comparativ cu situația în care în aceste documente nu este prevăzută niciun fel de suprafață. Așadar, "suprafețele nu sunt cunoscute" atunci când în niciun document nu apare declarată o mărime care poate conduce la identificarea unei suprafețe. Dacă în contractul de închiriere apare de exemplu: "o cameră" sau "15% din suprafață apartamentului" sau "x mp", suprafața este cunoscută și modalitatea de tratament fiscal este diferită față de cea a clădirilor cu utilizare mixtă unde "suprafețele nu sunt

cunoscute".

Reporter: Când se aplică regula utilităților?

Adrian Vascu: Regula utilităților se aplică numai atunci când clădirea aparține unei persoane fizice, este cu utilizare mixtă și suprafețele nu sunt cunoscute. În orice altă situație, această regulă nu mai este valabilă. Conform ultimelor propuneri de modificări ale normelor la codul fiscal, s-a clarificat că utilitățile sunt reprezentate de apă, gaze, energie electrică și cheltuieli de întreținere. Anul pentru care se urmărește deductibilitatea acestora este 2016, avându-se în vedere declarația contribuabilului.

Reporter: Normele de aplicare a codului fiscal în ultima variantă au clarificat subiectele discutabile?

Adrian Vascu: Ultima variantă de norme a clarificat câte ceva în zona utilizării mixte și a declarațiilor pe care trebuie să le depună contribuabilii. În același timp, a introdus și unele prevederi care sunt de natură să încurce mai tare lucrurile și să creeze confuzii la nivelul autorităților locale. Un exemplu în acest sens este afirmația că autoritățile locale pot primi rapoarte de evaluare realizate în perioada 2013-2014. Formularea este ambiguă și mă întreb cum se va utiliza. Vor aduce contribuabilii ca anexă la declarațiile de impunere un raport de evaluare realizat în cursul celor 2 ani? Vor aduce raportul de evaluare pentru raportare financiară? Acesta ar trebui să conțină valoarea justă pentru fiecare dintre numerele de inventar din evidențele contabile ale contribuabilului. Există o legătură directă între numerele de inventar, valoarea justă și valoarea impozabilă actuală? Nu există. Ce vor face autoritățile locale cu aceste informații? Sunt întrebări care nu își au răspuns. Modificarea nu este deloc binevenită. Sper ca efectele nefaste să fie cât mai reduse, în condițiile în care schimbarea survine "în timpul jocului". După 31 martie nu se mai pot depune declarații de impunere care să își producă efectele în anul în curs.

Reporter: Ce reprezintă baza de

date BIF?

Adrian Vascu: BIF sau baza de informații fiscale este o bază de date în care sunt introduse informații neconfidențiale de către fiecare evaluator autorizat, după finalizarea raportului de evaluare, și înainte ca acesta să fie predat contribuabilului. Existența unei asemenea baze de date va avea multiple efecte benefice. În primul rând, reprezintă o cale de monitorizare a activității evaluatorilor autorizați, astfel încât să fie minimizată posibilitatea de a greși. În al doilea rând, va prezenta statistici foarte utile atât Ministerului de Finanțe, cât și evaluatorilor autorizați, cel puțin în ceea ce privește: totalul valorilor impozabile pe tipuri de destinații ale clădirilor, pe județe, pe localități, o comparație între valorile fiscale curente și cele anterioare, acolo unde au existat informații istorice, și, nu în ultimul rând, o indicație a valorilor impozabile pe fiecare tip de clădire ne-rezidențială din România (clădiri administrative, industriale, spații comerciale, birouri, hale agricole etc.)

Reporter: Mai este obligatorie înscrierea rezultatelor în BIF după publicarea ultimelor variante de norme?

Adrian Vascu: Obligativitatea înscrierii rezultatelor evaluării în BIF rezultă din standardul de evaluare GEV 500, care este obligatoriu pentru evaluatorii autorizați. Dacă cineva depune la autoritățile



locale un raport de evaluare fără recipisa BIF, înseamnă ori că evaluatorul nu a respectat standardele de evaluare, ori că raportul de evaluare a fost realizat de către o persoană neautorizată. În acest caz, atrag atenția autorităților locale să analizeze această ultimă ipoteză din perspectiva asumării răspunderii pentru eventualele erori, și de aici prejudicii, rezultate din utilizarea unor asemenea evaluări. Să nu se întâmple ca pe peste câțiva ani, în urma unor controale, să fie identificate erori, moment în care autorii rapoartelor de evaluare își vor folosi statutul de persoană neautorizată, astfel încât mare parte din răspunderea utilizării unor valori eronate va aparține autorităților locale care au utilizat un asemenea raport.

Reporter: CNIPMMR a cerut recent reanalizarea legislației profesiiilor liberale. Cum vi se pare demersul?

Adrian Vascu: Mi se pare lipsit de fond și răuvoitor. Sunt foarte surprins de faptul că acest consiliu citează un document din anul 2009, în loc să analizeze situația profesiilor liberale din România în conformitate cu realitățile anului 2016. Rolul profesiilor liberale reglementate în România este în primul rând să delimiteze cadrul în care cei care exercită aceste profesii își asumă responsabilitatea asupra consecințelor activității lor. Ce mă surprinde și mai mult este că acest consiliu așa-numit al întreprinderilor mici și mijlocii, a lovit cu acest comunicat în chiar potențialii lui membri. Îmi pare rău că am aflat din presă detalii despre acest consiliu și nu dintr-o invitație de a ne alătura demersurilor acestuia de a susține activitatea întreprinderilor mici și mijlocii din România.

Reporter: Ce părere aveți despre faptul că s-a vehiculat crearea unui monopol prin implicarea evaluatorilor autorizați în evaluarea pentru impozitare?

Adrian Vascu: Așa cum am spus și mai sus, se confundă existența unei activități autorizate cu crearea unui monopol. Cred că cei care

Analiza cotelor de impozitare în principalele orașe din România, 2016

Oraș/ Sector	Persoane Fizice - Rezidențial	Persoane Juridice - Rezidențial	Persoane Fizice - Nerezidențial	Persoane Juridice - Nerezidențial
București, sector 1	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
București, sector 2	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
București, sector 3	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
București, sector 4	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
București, sector 5	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
București, sector 6	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
Cluj-Napoca	0,10%	0,10%	0,20%	1,00%
Iași	0,08%	0,20%	0,20%	0,95%
Timișoara	0,10%	0,10%	0,60%	1,00%
Constanța	0,08%	0,20%	1,30%	1,50%
Oradea	0,10%	0,20%	1,00%	1,00%
Sibiu	0,08%	0,20%	1,00%	1,30%
Ploiești	0,10%	0,20%	0,20%	1,50%
Brașov	0,09%	0,20% + cota adițională de 0,1%	0,20%	1,30% + cota adițională de 0,5%
Craiova	0,08%	0,20% + cota adițională de 50%	0,20%	1,30% + cota adițională de 33%
Arad	0,12%	0,20%	0,60%	1,30% + cota adițională de 15%
Râmnicu Vâlcea	0,10%	0,20%	0,30%	1,15%
Satu-Mare	0,10%	0,20%	1,3% + cota suplimentară = 1,5%	1,30%
Galați	0,08%	0,20%	0,30%	1,30%
Târgu Mureș	0,09%	0,20% + cota adițională de 35 %	0,65%	1,30% + cota adițională de 38,46 %

au lansat această ipoteză nu dețin proprietatea termenilor. Faptul că doar evaluatorii autorizați pot să realizeze evaluări este la fel de firesc ca faptul că doar practicienii în insolvență sunt implicați în reorganizarea și lichidarea companiilor, că doar experții judiciari realizează expertize judiciare, că doar auditorii financiari realizează activitatea de audit statutar, că doar notarii publici desfășoară activitate notarială, că doar contabilii autorizați și experții contabili întocmesc și semnează situații financiare, sau, de ce nu, că doar medicii veterinari se ocupă de îngrijirea medicală a animalelor s.a.m.d. Și aș mai sublinia ceva. Cei care se uită la drepturile pe care le are o anumită profesie, să se uite și la obligațiile legale

pe care această le are. Și la utilitatea publică a acestor obligații. Cel puțin în această fază de dezvoltare a societății românești.

Reporter: Primul Ministru Dacian Cioloș a declarat recent că guvernul analizează schimbarea modului de impozitare a proprietăților. Ce părere aveți?

Adrian Vascu: Este surprinzătoare propunerea premierului în condițiile în care, în prezent, se implementează un nou sistem legat de impozitarea clădirilor. Așa cum a fost citată de către presă, afirmația prim-ministrului nu este foarte clară. Se vorbește de trecerea la impozitarea la valoarea de piață a proprietăților prin renunțarea la actualul sistem care ține seama de amplasarea acestora. Contradicția provine din faptul că valoarea de piață este influențată semnificativ de amplasarea proprietății, iar în prezent sistemul de impozitare nu ține seama de locul de amplasare

al clădirii.

Altfel, ideea poate fi analizată, pentru că ar reprezenta un următor pas în care nu vom mai avea impozit pe clădiri și taxa pe teren, separate (ca în prezent), ci se va impozita proprietatea în ansamblul ei (prin proprietate imobiliară înțelegându-se întotdeauna terenul și clădirea).

Modificarea va trebui pregătită însă cu migală, pentru că necesită schimbări radicale în modul de stabilire a valorilor impozabile, necesită modificarea sistemelor informatice utilizate de către autoritățile locale și, nu în ultimul rând, măsura asociază bugetele locale cu evoluția pieței imobiliare, al cărei ciclu este posibil să afecteze o cotă importantă din veniturile viitoare ale autorităților locale și, cu siguranță, predictibilitatea acestora.

Reporter: Mulțumesc!