

Condițiile necesare pentru ca reevaluarea să producă consecințe fiscale asupra impozitului pe clădiri

Revista Taxe Finanțe Contabilitate nr. 2/2011

Autor: Adrian Bodo

Nota - Compartimentul juridic

Impozitul pe clădiri se calculează conform prevederilor Codului fiscal. Orice persoană fizică sau juridică (firma) care are în proprietate o clădire situată în România, datorează anual impozit pentru acea clădire, exceptând cazul în care se încadrează în scutirile acordate de lege.

Cota de impozitare aplicată la valoarea imobilului este semnificativ mai mare pentru clădirile care nu au fost evaluate în ultimii 3 ani (persoane juridice) sau 5 ani (persoane fizice) sau pentru care au trecut mai mult de 3/5 ani de la achiziție/construire.

Pentru a se reduce această cotă, se recomandă realizarea unei reevaluări pentru impozitare înainte de termenul limita prevăzut de lege.

Întrucât nu intenționăm să ne substituim interpretării date de autor asupra problemei de drept reținute spre analiză în acest articol, vă prezentăm, cu titlu exemplificativ, câteva paragrafe din acest studiu:

Trebuie să subliniem faptul că reevaluarea nu este o obligație, ci o posibilitate acordată de lege persoanelor juridice. Pentru respectarea principiului echității, legiuitorul a prevăzut o cotă majorată la stabilirea impozitului datorat pentru clădirile nereevaluate în cei trei ani anteriori anului fiscal de referință, astfel încât să nu fie dezavantajați contribuabilii care au înregistrat în contabilitate valoarea reală a clădirilor - obiect al impozitului, față de cei în a căror contabilitate clădirile sunt înregistrate la o valoare de inventar care diferă semnificativ de valoarea de piață a acestora.

Din punct de vedere cronologic, raportat la prevederile legii contabile, considerăm că aceasta trebuie să fie ordinea celor trei operațiuni, astfel încât înregistrarea în contabilitate a rezultatului reevaluării să se facă în baza unui raport de reevaluare, valabil încheiat și aprobat de consiliul de administrație al societății. În această situație, reevaluarea va produce efecte fiscale începând cu luna imediat următoare celei în care s-au întrunit cele trei condiții cumulative prezentate mai sus, și care, dacă societatea procedează corect, va fi luna imediat următoare celei în care se înregistrează în contabilitate rezultatul reevaluării.

Textul complet al articolului se regăsește în publicația menționată mai sus)