Mai este necesară evaluarea proprietăţilor imobiliare pentru raportare financiară?

În contextul apariţiei de la 1 ianuarie 2016 a valorii impozabile în Codul Fiscal, multe societăţi îşi pun întrebarea dacă mai este necesară evaluarea proprietăţilor imobiliare pentru raportarea valorilor juste (de piață) în situaţiile lor financiare, la sfârșitul perioadei de raportare, sau se pot limita la evaluarea clădirilor pentru impozitare.

La prima vedere pare o întrebare simplă, însă răspunsul la această întrebare este unul complicat: depinde.

De ce depinde? Depinde de standardele contabile aplicabile şi apoi depinde de politica de contabilitate a societăţii.

CONTEXT DIN PUNCT DE VEDERE AL POLITICII DE CONTABILITATE:

Standardele de contabilitate aplicabile sunt cele întrebuințate ca urmare a unei cerinţe legale, dar în paralel poate exista o cerinţă suplimentară de aplicare şi a unor standarde de contabilitate diferite, ca o solicitare expresă a acţionarilor.

În Romania, majoritatea companiilor aplică reglementările contabile prevăzute de Ministerul Finanțelor Publice, reglementări cunoscute ca standarde de contabilitate româneşti (RAS). De asemenea, sunt entităţi care aplică Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS). Aceste entităţi sunt, de exemplu: societăţile listate la bursă, băncile, societăţile de asigurări, Societăţile de Investiţii Financiare (SIF), societăţile care la cererea acţionarilor raportează atât conform RAS, cât şi IFRS sau folosesc alte standarde de raportare financiară: UK Gaap, US Gaap etc.

CONTEXT DIN PUNCT DE VEDERE AL TIPULUI DE EVALUARE:

Înainte de 1 ianuarie 2016, majoritatea societăților, indiferent de mărimea lor, reevaluau construcţiile pentru înregistrarea valorii lor în contabilitate, o dată la 3 ani. Procedau astfel doar pentru a nu plăti cote majorate la impozitele locale. Deci, conform standardelor de contabiliate, evaluarea la valoarea justă (evaluarea pentru raportare financiară) nu este întotdeauna obligatorie ca și politică contabilă a companiei și, mai mult, chiar dacă societatea alege să-și prezinte construcţiile sau proprietăţiile imobiliare la valori juste, acest lucru nu este necesar din 3 în 3 ani, ci doar atunci când apar fluctuații ale pieței. Reevaluările din 3 în 3 ani care s-au făcut până în 2016, practic nu reprezentau nimic din punct de vedere contabil, societățile erau obligate să le facă și să le înregistreze în contabilitate chiar dacă nu aveau nevoie de ele, pentru că altfel impozitele pe care le-ar fi datorat ar fi fost foarte mari.

Începând cu 1 ianuarie 2016, reevaluările realizate în scopul stabilirii impozitelor locale pentru persoanele juridice se fac tot din 3 în 3 ani, dar utilizând o metodologie clară, coerentă, unitară, iar cele pentru raportare financiară se fac doar dacă societățile aleg drept politică de contabilitate prezentarea proprietăților la valori juste (de piață), și chiar și atunci acest lucru este necesar doar când există fluctuații pe piață. Astfel standardele de contabilitate prevăd ca reevaluarea să se facă cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de valoarea justă.

Codul Fiscal român nu a inventat ceva nou începând cu 2016 pentru că în majoritatea țărilor, baza impozabilă a proprietăților este diferită de valoarea lor contabilă (inclusiv în țări precum S.U.A. sau U.K.).

În plus, în urma alinierii reglementărilor contabile românești

la cele internaționale, sunt multe proprietăți, de exemplu proprietățile imobiliare de tipul investițiilor imobiliare (ex. clădirile de birouri) pentru care în situațiile financiare valoarea lor este una singură, fără a fi necesar să se prezinte separat valoarea terenului și a clădirii. Dar pentru stabilirea impozitelor locale, clădirile se evaluează separat de terenuri, prin urmare situațiile contabile nu mai oferă informații pentru a stabili o bază impozabilă și din punct de vedere al impozitelor locale.

Astfel, la întrebarea dacă **mai este necesară evaluarea proprietăţilor imobiliare pentru raportare financiară** răspunsul este **da**, dacă societățile aleg ca și politică de contabilitate modelul de prezentare a valorilor contabile ale proprietăților la valoarea justă (de piață).

De ce ar alege o societate o astfel de politică contabilă?

Este ea una sănătoasă din punctul de vedere al societății, având în vedere că presupune costuri suplimentare?

Majoritatea societăților aleg această opțiune pentru o informare relevantă și corectă a investitorilor, pentru a crește gradul de încredere al acestora în situațiile financiare pe care le analizează. De aceea, majoritatea companiilor listate la bursă aleg această opțiune, la fel și marile grupuri de companii. O informație contabilă relevantă este preferată de investitori atunci când iau o decizie și oferă așteptări corecte cu privire la veniturile previzionate ale companiei și estimarea fluxurilor viitoare de numerar. Prețul acțiunilor companiei ar putea crește odată cu așteptarea optimistă a investitorilor rezultată din informații financiare de bună calitate.

Reevaluarea pentru raportare financiară poate oferi întreprinderilor și oportunități de fuziune și achiziție prin majorarea capitalizării bursiere. De asemenea, reevaluarea activelor imobilizate ar putea permite companiilor reducerea

dobânzilor și creșterea capacității de împrumut.

Un raport al Autorității Europene pentru Valori Mobiliare și Piețe (ESMA), din luna iulie 2017, oferă o imagine de ansamblu a aplicării cerințelor de măsurare și publicare a valorii juste prevăzute de standardele internaționale de contabilitate aplicate de emitenții (societăți listate la bursă) europeni.

În România, la Bursa de Valori București, pe segmentul principal de tranzacționare al acțiunilor (piața reglementată), sunt peste 80 de societăți emitente cu o capitalizare bursiera de peste 35 miliarde euro, iar pe segmentul pieței alternative aproape 300 de societăți emitente cu o capitalizare bursiera de 1,2 miliarde euro.

Toate societățile listate care sunt incluse în calcul BET (indicele principal al pieței, care măsoară evoluția celor mai lichide companii listate la BVB) au folosit în raportările financiare pentru anul 2016 valori juste ale activelor (evaluarea pentru raportare financiară).

Ce se întamplă însă cu societățile mici?

Societățile mici, care sunt și așa împovărate de multe sarcini fiscale, pot opta acum pentru modelul pe cost, fără a fi necesară reevaluarea activelor la valoarea justă. Ele pot alege să facă doar reevaluările pentru impozitele locale care sunt necesare tot din 3 în 3 ani, cum procedau și înainte de anul 2016, dar numai pentru clădiri (evaluarea pentru impozitare), nemaifiind necesară evaluarea întregii clase de clădiri şi construcţii speciale. Aceasta presupune pentru societate costuri mai mici, metodologia de evaluare fiind una mai simplă.

Prin urmare, modificările apărute în ultimii ani nu vor crea dificultăți pentru societăți în privința cerințelor de reevaluare iar pentru investitori situațiile financiare ar putea fi mai relevante, întrucât periodicitatea reevaluărilor înregistrate în contabilitate este dictată doar de relevanța

informației prezentate.

Autor: Elena Apostolescu, Director general, CMF Consulting