Mesaj important pentru companii: chiar dacă nu este nevoie, evaluați activele acum! Altfel, veți plăti impozite mai mari de anul viitor

Autor: Alex Milcev, lider Asistenţă fiscală şi juridică, EY România

Creșterile, în unele cazuri explozive, de prețuri la materialele de construcții au mărit și valoarea indicilor pe baza cărora se stabilește valoarea de impozitare a clădirilor, majorări care se vor rostogoli mai departe către sumele pe care agenții economici trebuie să le plătească către autoritățile locale drept impozit pe proprietate. Astfel, am recomanda companiilor să realizeze cât mai repede evaluarea, deși se află, poate, în interiorul termenului legal de cinci ani, pentru a ține costurile sub control. Mai ales că specialiștii nu anticipează scăderi de prețuri la materialele de construcții pe termen mediu.

Potrivit Codului fiscal, impozitul/taxa pe clădiri pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,08%-0,2% asupra valorii impozabile a clădirii. În cazul clădirilor nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2%-1,3%, inclusiv, asupra valorii impozabile a clădirii. Dar cum se ajunge la valoarea impozabilă cerută de Cod, mai ales că aceasta nu este

reprezentată de valoare de piață a clădirii?

Potrivit Ghidului GEV 500, pe care se bazează evaluatorii profesioniști, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, valoarea impozabilă este un „tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice”, iar ea se stabilește aplicând așa-numita abordare prin cost pentru valoarea impozabilă, care, la rândul ei, constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională a clădirii, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe. Tot Ghidul GEV 500 spune că evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Ca să poată realiza o evaluare cât mai corectă, evaluatorul are la dispoziție mai multe surse de informații, pe care să le poată utiliza ca reper în stabilirea valorii, dincolo de informațiile pe care orice evaluator trebuie să le cunoască din GEV 500. Una dintre acestea, cea mai importantă (des utilizată de evaluatori), este reprezentată de cataloagele editate de IROVAL – Cercetări în evaluare.

Ori, la o cercetare atentă a indicilor de ajustare a prețurilor din cel mai recent catalog IROVAL, care este valabil din iulie anul acesta și până în iulie 2022, se pot vedea cu ochiul liber creșterile intervenite, indiferent că vorbim despre clădiri industriale, de birouri, hoteluri, clădiri comerciale sau agricole. Majorările variază puternic: pornesc de la 3%, în cazul instalațiilor și ventilațiilor unui magazin și pot depăși 60% în cazul costurilor cu infrastructura hotelurilor.

Astfel, dacă pentru o hală industrială, în catalogul anterior, costul pe metru pătrat (inclusiv TVA) era estimat la 2.900

lei, în noul catalog costul metrului pătrat este de 3.400 lei (inclusiv TVA), marcând o majorare de circa 20%. În cazul unei clădiri de birouri clasa A, costul metrului pătrat construit crește de la 6.400 lei, la 7.000 lei, în vreme ce, în cazul unui grajd costul poate ajunge la 3.600 lei metrul pătrat, în creștere cu 17%, incluzând TVA.

Pe de altă parte, cum companiile de materiale de construcții din Europa încă se confruntă cu costuri tot mai mari, mulți producători europeni se așteaptă în continuare la scumpiri repetate. Și, penuria de mână de lucru și incertitudinile provocate de un nou val al pandemiei pot întârzia stabilizarea pieței și scăderea prețurilor, spun analiștii. Astfel, cele mai recente date oferite de producătorii europeni vorbesc despre majorări de două cifre în viitorul apropiat, de la 33% la lemn, 15% la oțel, 20% la materialele plastice.

Or, în aceste condiții, devine o certitudine faptul că, anul viitor, în iulie, valorile indicilor de ajustare din cataloagele IROVAL vor avea o altă valoare, ceea ce va crește suplimentar valoarea impozabilă a clădirilor, deci și a impozitelor ce vor trebui achitate. La toate acestea, se va adăuga și inflația – 7,8% în 2021, comparativ cu noiembrie 2020.

Astfel, am recomanda companiilor să se pună la adăpost, realizând cât mai curând posibil evaluarea clădirilor pe care le utilizează în business. Prețul unei evaluări tot va trebui suportat la un moment dat – dacă nu acum, atunci în anul viitor, 2022, sau în 2023. Însă amânarea exercițiului va duce la un nou punct de referință și, deci, la creșteri foarte mari de impozit. Iar, în cazul acesta, timpul înseamnă bani – la propriu.