

Efectele creșterii impozitului pentru spațiile cu destinație nerezidențială

Caz aplicativ județul Galați

Abstract

Studiul își propune să evidențieze impactul financiar al politicii fiscale de impozitare a construcțiilor aflate în patrimoniul contribuabililor, în urma modificărilor legislative aprobate de Codul Fiscal (intrarea în vigoare a CF2016) și a implementării Ghidurilor de evaluare *GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor*, elaborat de organismul profesional Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Studiul s-a efectuat pe un eșantion de spații comerciale / hale industriale din județul Galați care sunt oferite spre vânzare în mediu electronic (internet).

Diferențele de metodă: determinarea valorii de piață/valorii juste similare cu valoarea de piață (Standardele de evaluare - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară) și valoarea de impozitare (GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri) generează diferențe de cotație semnificative și induc o creștere a gradului de impozitare variabilă – condiționată în principal de amplasarea în teritoriu a imobilului, în limite procentuale minimale de 30,41%, respectiv maximale de 4121,89%.

Creșterea gradului de impozitare este percepută la nivelul contribuabilului ca un factor de risc major al stabilității economice și va induce schimbări majore la nivelul micilor contribuabili, care fie vor fi nevoiți să găsească soluții alternative (închirieri de sedii sau restrângeri ale activității în spații mai mici), fie vor înceta activitățile comerciale datorită creșterii cheltuielilor ce nu pot fi suportate din venitul contribuabilului (pierderi din exploatare). Aceste modificări care vor apărea la nivelul micilor contribuabili vor fi evenimente generatoare de șomaj, pierderi la bugetul de stat (absența unui contribuabil reprezentând absența plății contribuțiilor) și nu în ultimul rând la bugetele asigurărilor de stat, care vor fi private de plata contribuțiilor. În plus, va crește presiunea pe Agențiile de Plasare a Forței de Muncă care se vor confrunta cu un șomaj mai ridicat (noi șomeri intrați în plată) cât și cu un consum de resursă umană mai ridicat în încercarea plasării acestei noi forțe de muncă disponibilizate pe piața muncii (reconversie profesională, formare, relații publice cu contribuabilii activi).

Introducere

Pentru evidențierea diferențelor de metodă se redau în continuare definițiile **valorii juste** și ale **valorii de impozitare**, așa cum sunt ele evidențiate de Standardele ANEVAR:

„Valoarea justă

38. Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

39. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS (Standardele Internaționale de Raportare Financiară), este diferită de definiția de mai sus. IVSB (International Valuation Standards Board) consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

40. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață”

Conform Standardelor de Evaluare:

* **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.

* Valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață” sau „valoarea justă” definite ca tipuri ale valorii în standardele de evaluare în vigoare, respectiv în legislația română privind reglementările contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementări contabile specifice și în Standardele Internaționale de Audit.

* Valoarea impozabilă nu se înregistrează în situațiile financiare ale contribuabililor.

Așa cum se va evidenția în continuare, cele două tipuri de evaluare generează rezultate complet diferite, singura legătură dintre acestea fiind dimensiunea valorii impozabile vechi (mult mai mică) și a valorii impozabile noi (mult mai mare).

Rezultatele studiului

Cercetarea:

Cercetarea s-a efectuat în județul Galați.

Metoda: S-a determinat valoarea impozabilă prin cele 2 metode, valoarea justă (metoda veche SEV 300) și valoarea de impozitare (metoda nouă GEV 500).

Eșantion: Au fost selectate 12 oferte de vânzare din 4 medii electronice diferite: olx.ro, căută-imobiliare.ro, multecase.ro, spatiicomerciale.ro.

Rezultate: Rezultatele obținute prin cele două metode diferă semnificativ în funcție de zona de amplasare în teritoriu (figura din dreapta).

Diseminarea rezultatelor:

Zona Frumușița Galați

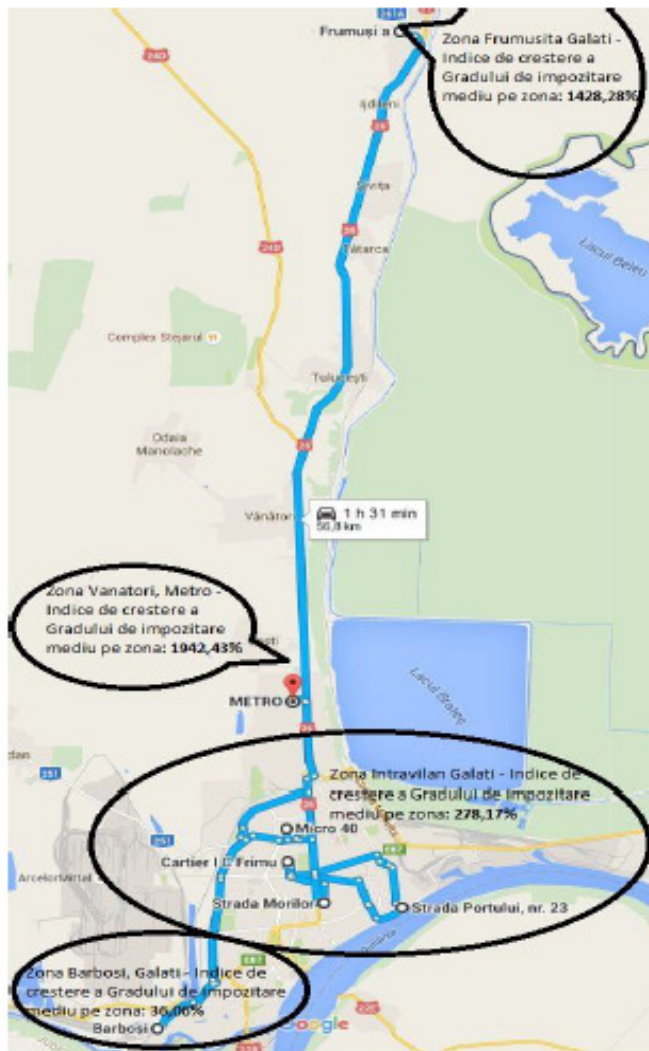
- Indice de creștere a Gradului de impozitare mediu pe zonă: 1428,28%
- Spațiu comercial (200 mp); Valoare justă euro/mp **6,65**; Valoare de impozitare euro/mp **280,76**; Creștere grd. Impozitare: **4121,89%**.
- Spațiu comercial (30 mp); Valoare justă euro/mp **171,32**; Valoare de impozitare euro/mp **266,95**; Creștere grd. Impozitare: **55,82%**.
- Spațiu comercial (150 mp) situat în imobil rezidențial; Valoare justă euro/mp **126,67**; Valoare de impozitare euro/mp **262,35**; Creștere grd. Impozitare: **107,11%**.

Zona Barboși, Galați

- Indice de creștere a Gradului de impozitare mediu pe zonă: 36,06%.
- Hala 200 mp și teren 2000 mp cartier Barboși; Valoare justă euro/mp **213,75**; Valoare de impozitare euro/mp **290,83**; Creștere grd. Impozitare: **36,06%**.

Zona Intravilan Galați

- Indice de creștere a Gradului de impozitare mediu pe zonă: **278,17%**.
- Hala suprafața construită la sol 300 mp supr. teren 500 mp demisol, parter, etaj mansardat); Valoare justă euro/mp **101,33**; Valoare de impozitare euro/mp **284,3**; Creștere grd. Impozitare: **180,56%**.
- Spațiu comercial (77 mp); Valoare justă euro/mp **43,18**; Valoare de impozitare euro/mp **276,15**; Creștere grd. Impozitare: **539,51%**
- Spațiu comercial (57 mp) situat în imobil rezidențial; Valoare justă euro/mp **250**; Valoare de impozitare euro/mp **326,01**; Creștere grd. Impozitare: **30,41%**.
- Hala P+M 150 mp pe nivel suprafața teren 700 mp; Valoare justă euro/mp **112,42**; Valoare de impozitare euro/mp **297,37**; Creștere grd. Impozitare: **164,52%**.



- Centru Comercial P+2 supr. desfășurată 2409 necesită renovare; Valoare justă euro/mp **110,79**; Valoare de impozitare euro/mp **642,14**; Creștere grd. Impozitare: **479,58%**.
- Spațiu comercial(85 mp) și hală (115 mp); Valoare justă euro/mp **80,75**; Valoare de impozitare euro/mp **302,37**; Creștere grd. Impozitare: **274,46%**.

Zona Vânători, Metro

- Indice de creștere a Gradului de impozitare mediu pe zonă: **1942,43%**.
- Hala depozitare DN 14 Zona METRO-VÂNĂTORI cu teren aferent; Valoare justă euro/mp **35,66**; Valoare de impozitare euro/mp **171,22**; Creștere grd. Impozitare: **380,17%**.
- Hala industrială-depozit agricol - fermă animale SC 1800, teren 3000 mp; Valoare justă euro/mp **4,75**; Valoare de impozitare euro/mp **171,22**; Creștere grd. Impozitare: **3504,70%**.

Tabelul centralizator al valorilor obținute:

Nr. Crt.	Locație	Descriere imobil	Valoare justă euro/mp fără TVA	Valoare impozabilă euro/mp fără TVA	Rezultatele studiului		
					Diferența de valoare	Gradul de reflectare a valorii impozabile în valoarea justă	Creșterea Gradului de impozitare
0	1	2	3	4	5=4-3	6=4/3*100	7=6-100%
1	Vânători zona Metro	Hala depozitare DN 14 Zona METRO-VANATORI cu teren aferent	35,66	171,22	135,56	480,17%	380,17%
2	Intravilan Galați zona de Centura - Viaduct	Hala suprafața construită la sol 300 mp supr. teren 500 mp demisol, parter, etaj mansardat	101,33	284,30	182,96	280,56%	180,56%
3	Intravilan Galați	Spațiu comercial(85 mp) și hală (115 mp)	80,75	302,37	221,62	374,46%	274,46%
4	Intravilan Galați zona Port (Service AutoPlus)	Hala P+M 150 mp pe nivel suprafața teren 700 mp	112,42	297,37	184,95	264,52%	164,52%
5	Galați zona Barboși	Hala 200 mp și teren 2000 mp cartier Barboși	213,75	290,83	77,08	136,06%	36,06%
6	Vânători zona Metro	Hala industrială - depozit agricol - ferma animale SC 1800, teren 3000 mp	4,75	171,22	166,47	3604,70%	3504,70%
7	Frumușița Galați	Spațiu comercial (200 mp)	6,65	280,76	274,11	4221,89%	4121,89%
8	Frumușița Galați	Spațiu comercial (30 mp)	171,32	266,95	95,63	155,82%	55,82%
9	Intravilan Galați zona Port	Spațiu comercial (77 mp)	43,18	276,15	232,97	639,51%	539,51%
10	Frumușița Galați	Spațiu comercial (150 mp) situat în imobil rezidențial	126,67	262,35	135,68	207,11%	107,11%
11	Intravilan Galați, IC FRIMU	Centru Comercial P+2 supr. desfășurată 2409 necesită renovare	110,79	642,14	531,34	579,58%	479,58%
12	Intravilan Galați zona Port	Spațiu comercial (57 mp) situat în imobil rezidențial	250,00	326,01	76,01	130,41%	30,41%