

**SECȚIUNEA nr. 4**  
**PROBLEME ALE CONTABILITĂȚII ȘI AUDITULUI ÎN CONDIȚIILE IMPLEMENTĂRII**  
**NOILOR STANDARDE**

**INVESTIȚII IMOBILIARE. ASPECTE CONTABILE ȘI FISCALE**

*AMARFII-RAILEAN Nelli, conf. univ., dr.,  
Universitatea de Stat „Alec Russo” din Bălți*

*Accounting reform, started several years ago in Moldova has improved the accounting system by adapting to the requirements of economic and social environment, IFRS (IAS) and EU Directives. The progress in computer science, requirements of financial analysis, better understanding of accounting problems cause changes in the accounting and financial reporting system. Although the investment cycle have been lately discussed in the literature, we propose to analyze the recognition, measurement, accounting and fiscal aspects of a new concept for local accounting practice – “investment property”.*

*Cuvinte cheie: investiții imobiliare, proprietate investițională, recunoaștere, evaluare ulterioară.*

Reforma contabilității, demarată de mai mulți ani în Republica Moldova, are drept finalitate perfecționarea continuă a sistemului de evidență contabilă prin adaptarea la cerințele impuse de mediul economico-social, de normele internaționale de contabilitate și directivele europene. Progresele înregistrate în domeniul informaticii, cerințele impuse de analiza financiară, o mai bună cunoaștere a problemelor contabile și o evoluție a mentalităților au catalizat noi schimbări în sistemul de evidență și raportare.

Deși aspectele privind evidența contabilă și reglementarea juridică a ciclului de investiții a unei entități au fost, în ultimul timp, des abordate în literatura de specialitate, ne propunem să analizăm aspectele de evidență contabilă și fiscală a unei noțiuni noi pentru practica contabilă autohtonă – investiția imobiliară.

În practica contabilă internațională noțiunea de investiție imobiliară apare în martie 1986, modul de contabilizare a acestui tip de proprietate imobiliară fiind reglementat de IAS 25 Accounting for Investments și perfecționându-se în decembrie 2003 prin IAS 40 Investment Property.

Standardul Internațional de Contabilitate ISA 40 face distincția între investițiile imobiliare și proprietățile imobiliare utilizate de posesor. Astfel, „proprietatea imobiliară deținută de proprietar sau locator în scopul închirierii și/sau pentru creșterea valorii capitalului este investiție imobiliară”[3]. Proprietățile deținute pentru a fi utilizate în producția, furnizarea de bunuri sau de servicii sau în scopuri administrative sunt imobilizări corporale. Pentru contabilizarea proprietăților imobiliare utilizate de proprietar este aplicabil IAS 16 Imobilizări corporale.

Standardul Național de Contabilitate „Investiții imobiliare”, intrat în vigoare la 01.01.2014, clasifică în categoria investițiilor imobiliare proprietățile imobiliare deținute:

1. în scopul creșterii valorii;
2. pentru a fi transmise în leasing;
3. în baza unui contract de leasing și transmise în leasing operațional;
4. pentru a fi utilizate în viitor într-un mod nedeterminat.

De exemplu, vor fi clasificate în categoria investițiilor imobiliare: terenurile deținute pentru a fi utilizate în viitorul nedeterminat, clădirile aflate în proprietatea entității (sau deținute în baza unui contract de leasing financiar) și închiriate în baza contractelor de leasing operațional. În același timp, nu sunt considerate elemente de investiții imobiliare:

– proprietățile imobiliare achiziționate cu scopul exclusiv să fie cedate ulterior, în viitorul apropiat, sau cu scopul să fie îmbunătățite și revândute;

– proprietățile imobiliare care sunt construite sau îmbunătățite în numele unor terțe părți; proprietățile aflate în posesia salariaților (indiferent dacă aceștia plătesc sau nu chirie la cursul pieței);

– proprietăți imobiliare utilizate de posesor care urmează a fi cedate; proprietățile imobiliare care sunt construite sau îmbunătățite pentru ca ulterior să fie utilizate ca investiții imobiliare; proprietatea imobiliară care este închiriată unei alte entități în cadrul unui contract de leasing financiar.

Investițiile imobiliare clasificate ca fiind deținute în vederea vânzării (vor fi evaluate în conformitate cu SNC Stocuri sau IFRS 5 Active imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte, dacă entitatea aplică în evidența contabilă IFRS).

Pentru organizarea evidenței contabile a investițiilor imobiliare Planul general de conturi contabile, intrat în vigoare la 01.01.2014, prevede grupul de conturi 15 și anume:

Contul 151 „Investiții imobiliare” - destinat generalizării informației privind existența și mișcarea investițiilor imobiliare temporar neutilizate, transmise în leasing operațional și altor investiții imobiliare.

Contul 151 „Investiții imobiliare” este un cont de activ. În debitul acestui cont se înregistrează intrarea/majorarea valorii investițiilor imobiliare, iar în creditul contului 151 „Investiții imobiliare” se înregistrează ieșirea/diminuarea valorii investițiilor imobiliare. Soldul contului 151 „Investiții imobiliare” este debitor și reprezintă valoarea investițiilor imobiliare determinată în conformitate cu standardele de contabilitate.

Pentru evidența analitică a categoriilor de investiții imobiliare, entitățile economice pot deschide la contul sintetic 151 conturi analitice prin aprobarea lor în Planul de lucru și Politicile contabile.

Contul 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” este destinat generalizării informației privind amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare temporar neutilizate, transmise în leasing operațional și altor investiții imobiliare. Contul 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” este un cont de pasiv (rectificativ). În creditul acestui cont se înregistrează calcularea/majorarea amortizării și recunoașterea pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare, iar în debitul contului 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” se înregistrează decontarea/diminuarea amortizării, precum și decontarea/reluarea pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare. Soldul contului 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” este creditor și reprezintă suma amortizării și deprecierei acumulate a investițiilor imobiliare determinată în conformitate cu standardele de contabilitate.

În continuare ne propunem să analizăm unele exemple privind recunoașterea și contabilizarea investițiilor imobiliare.

Exemplul 1. O entitate, producătoare de utilaj industrial, a achiziționat un teren de pământ la un preț avantajos într-o zonă unde guvernul are planuri de dezvoltare a unui parc industrial în termeni de 3 ani. Se așteaptă că valoarea terenului să se aprecieze semnificativ dacă guvernul pune în aplicare aceste planuri. Conducerea entității nu a decis ce să facă cu proprietatea.

Conform prevederilor art. 5 din SNC „Investiții imobiliare” entitatea trebuie să clasifice proprietatea ca o investiție imobiliară. Chiar dacă entitatea nu a stabilit modul de utilizare a proprietății, pe termen mediu, terenul este deținut pentru creșterea valorii capitalului.

Tranzacția de cumpărare a terenului de pământ va fi contabilizată astfel:

1. Debitul contului 151 „Investiții imobiliare” - la costul de intrare;
2. Creditul contului 521 „Datorii comerciale curente” – la valoarea datoriei față de furnizor.

Costul de intrare a investiției imobiliare include valoarea de procurare și costurile de achiziție direct atribuibile (de exemplu, comision agenției imobiliare, onorariul notarului, taxele de stat și alte costuri de tranzacționare).

Investițiile imobiliare vor fi recunoscute ca activ atunci când:

1. este probabil să fie generate către entitate beneficii economice viitoare aferente investiției imobiliare;
2. costul investiției imobiliare poate fi evaluat în mod credibil.

Exemplul 2. O entitate este proprietara unei baze hoteliere. Aceasta include un cazino, aflat într-o clădire separată, care face parte din clădirile bazei hoteliere. Clienții săi sunt limitați numai la turiști și vizitatori nerezidenți. Proprietarul administrează hotelul și alte amenajări din baza hotelieră, cu excepția cazinoului. Cazinoul va fi închiriat unui administrator independent în baza unui contract de leasing operațional.

Conform prevederilor art. 6 din SNC „Investiții imobiliare” în cazul în care o proprietate include două

părți –una deținută pentru a fi transmisă în leasing operațional sau cu scopul creșterii valorii acesteia, iar altă parte pentru a produce bunuri, prestarea serviciilor sau în scopuri administrative, clasificarea se efectuează astfel:

Pct. 1. „dacă fiecare din aceste părți poate fi vândută sau transmisă în leasing financiar, entitatea înregistrează fiecare parte separat - ca investiție imobiliară și ca proprietate imobiliară utilizată de posesor” [2].

Prin urmare, conducerea entității trebuie să clasifice casinoul ca investiție imobiliară, iar hotelul și alte amenajări ca imobilizări corporale. Casinoul poate fi vândut sau închiriat separat în baza unui contract de leasing financiar, deci entitatea înregistrează fiecare parte separat.

Conform pct.2 art. 6 „dacă fiecare din aceste părți nu poate fi vândută în mod separat, atunci proprietatea imobiliară se consideră drept investiție imobiliară în cazul în care partea deținută pentru a fi utilizată în producție, pentru furnizarea de bunuri, prestări servicii sau în scopuri administrative este nesemnificativă” [2].

Pragul de semnificație privind delimitarea investiției imobiliare de proprietatea imobiliară utilizată de posesor se stabilește în politicile contabile ale entității.

De exemplu: O clădire are 30 de camere, din care 28 sunt închiriate. Două camere sunt folosite de către entitate în scopuri administrative. Stabilirea a ceea ce reprezintă o parte „nesemnificativă” a clădirii este o problemă de raționament profesional. În acest caz, două camere din 30 vor fi privite ca nesemnificativa. În consecință, proprietatea va fi contabilizată ca investiție imobiliară.

Exemplul 3. O entitate achiziționează un oficiu administrativ. Prețul de cumpărare este de 2 mln lei, taxele de transfer al proprietății sunt de 10 000 lei, iar onorariul notarului este de 2 000 lei. Clădirea este închiriată în baza unui contract de leasing operațional. Cheltuielile generate de întreținere sunt de 15 000 lei, iar costurile de modernizare a clădirii sunt de 120 000 lei. Activitățile de întreținere și renovare sunt prestate de un terț specializat. Vom contabiliza operațiile ce au avut loc la entitate în felul următor:

1. Constatarea inițială a investiției imobilizate achiziționate de la furnizor la cost de intrare:

Debitul contului 151 „Investiții mobiliare” – 2 012 000 lei ( 2 000 000 +10 000 +2 000) - la costul de intrare;

Creditul contului 521 „Datorii comerciale curente” – 2 000 000 lei (la costul de achiziție);

Creditul contului 544 „Alte datorii curente” – 12 000 lei (taxele de transfer a proprietății și onorariul notarului).

2. Recunoașterea costului serviciilor de întreținere:

Debitul contului 714 „Alte cheltuieli din activitatea operațională”

Creditul contului 521 „Datorii comerciale curente” – 15 000 lei.

3. Capitalizarea costurilor de modernizare:

Debitul contului 151 „Investiții mobiliare”

Creditul contului 521 „Datorii comerciale curente” – 120 000 lei.

Pentru evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare entitatea poate să aleagă una din cele două metode recomandate de SNC „Investiții imobiliare”: metoda bazată pe valoarea justă sau metoda bazată pe cost. Metoda de evaluare ulterioară este indicată în politicile contabile ale entității și se aplică tuturor investițiile imobiliare.

Conform art. 23-26 din SNC „Investiții imobiliare”, „în cazul aplicării metodei bazate pe valoarea justă entitatea este obligată să evalueze toate investițiile imobiliare la valoarea justă, fără calcularea amortizării și deprecierei acestora. Valoarea justă a investiției imobiliare se va determina în baza valorii de piață la data raportării stabilite pe o piață activă pentru proprietăți imobiliare similare, aflate în aceeași locație și stare, care fac obiectul unor contracte similare de vânzare, leasing sau de altă natură. Valoarea justă a investiției imobiliare poate fi stabilită de către entitate de sine stătător sau de un evaluator independent” [2].

Dacă prețurile curente lipsesc și nu există o piață activă, valoarea justă a investiției imobiliare poate fi stabilită în baza prețurilor curente pe o piață activă pentru alte investiții imobiliare diferite ca natură, stare sau amplasament (sau care fac obiectul unor contracte de leasing sau de altă natură), ajustate astfel încât să reflecte diferențele în cauză sau în baza prețurilor recente ale investițiilor imobiliare similare de pe piețe mai puțin active, cu ajustările respective.

Exemplul 4. În urma cu 3 ani, o entitate a achiziționat un spațiu comercial destinat închirierii, prețul de

cumpărare de 360 000 lei. La sfârșitul primului an, valoarea justă a spațiului comercial este de 400 000 lei, ca urmare a evoluției prețurilor pe piață. Datorită reducerii chiriilor de pe piața imobiliară, la sfârșitul anului al doilea, valoarea justă a spațiului comercial este de 380 000 lei.

La sfârșitul primului an, se înregistrează o diferență favorabilă de 40 000 lei (400 000 lei – 360 000 lei). Acest câștig va fi contabilizat în componența veniturilor din operațiuni cu active imobilizate și recunoscut în Anexa 2 la SNC „Prezentarea situațiilor financiare”, Situația de profit și pierdere, astfel:

Debitul contului 151 „Investiții mobiliare”

Creditul contului 621 „Venituri din operațiuni cu active imobilizate” – 40 000 lei.

La sfârșitul anului al doilea, diferența este de 20 000 lei (400 000 lei – 380 000 lei) și este nefavorabilă. Aceasta pierdere va fi recunoscută în componența cheltuielilor cu active imobilizate și prezentate în situația de profit și pierdere, astfel:

Debitul contului 721 „Cheltuieli cu active imobilizate”

Creditul contului 151 „Investiții mobiliare” – 20 000 lei.

Menționăm că în cazul aplicării metodei bazate pe valoare justă în practică apar mai multe probleme legate de regimul fiscal aplicabil operațiilor de majorare a valorii juste. Codul fiscal nu conține nici o prevedere privind recunoașterea diferențelor de valoare aferente investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă la determinarea venitului impozabil. Este absolut necesară o precizare privind modul de tratare fiscală a diferențelor de valoare (pozitive sau negative) apărute în rezultatul evaluării investițiilor imobiliare la valoarea justă, precum și modul lor de impozitare sau deducere.

În situațiile când valoarea justă nu poate fi determinată în mod credibil, investiția imobiliară poate fi evaluată conform metodei bazată pe cost. La fel, această metodă poate fi aleasă opțional de către entitatea economică pentru evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare.

Metoda bazată pe cost prevede evaluarea investițiilor imobiliare la costul de intrare diminuat cu suma amortizării și deprecierei acumulate. În acest caz, entitatea se va conduce de prevederile SNC „Imobilizări necorporale și corporale” pentru determinarea duratei de utilizare și metodei de amortizare și de prevederile SNC Deprecierea activelor” – pentru contabilizarea pierderilor din deprecieri.

Exemplul 5. O entitate a achiziționat o clădire cu scopul transmiterii ei în leasing operațional, costul de intrare constituie 1 000 000 lei, durata de exploatare utilă 40 ani. Conform politicilor contabile entitatea utilizează pentru evaluare metoda bazată pe cost, amortizarea fiind calculată prin metoda liniară.

Prin urmare, vom determina și contabiliza amortizarea anuală:

Debitul contului 714 „Alte cheltuieli din activitatea operațională”

Creditul contului 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” – 25 000 lei (1 000 000 lei / 40 ani)

Menționăm că în notele la situațiile financiare entitatea va indica clădirea dată la valoarea ei de piață (justă).

Pe parcursul activității sale, în situațiile când există o modificare a utilizării proprietății, entitatea poate transfera proprietatea din categoria imobilizărilor sau stocurilor în categoria investițiilor imobiliare sau invers.

Tratamentul veniturilor și pierderilor din transfer, care la fel nu este abordat în legislația fiscală, este aplicabil numai entităților care contabilizează investițiile imobiliare la valoarea justă. Când o entitate utilizează modelul bazat pe cost, transferurile nu modifică valoarea contabilă a proprietății imobiliare transferate.

Mai jos sunt prezentate câteva transferuri de proprietate și efectele lor având în vedere modelul bazat pe valoarea justă.

**Tabelul 1**

**Transferurile de proprietate și efectele lor asupra rezultatului financiar**

Schimbarea utilizării	Transfer		Venituri / cheltuieli aferente valorii juste
	de la	către	
a) Începerea utilizării de către posesor	Investiții imobiliare	Imobilizări corporale	nu există, proprietatea va fi contabilizată în conformitate cu SNC "Imobilizări necorporale și corporale"
b) Începerea procesului de îmbunătățire în perspectiva vânzării	Investiții imobiliare	Stocuri	nu există, proprietatea va fi contabilizată în conformitate cu SNC "Stocuri"
c) Încheierea utilizării de către posesor	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Reevaluate conform SNC "Imobilizări necorporale și corporale"
d) Începerea unui leasing operațional cu o altă parte	Stocuri imobiliare		Investiții Sunt recunoscute în Situația de profit și pierdere
e) Definitivarea procesului de construcție sau îmbunătățire	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Sunt recunoscute în Situația de profit și pierdere

*Sursa: adoptat de autor conform IAS 40 "Investiții imobiliare.*

O investiție imobiliară va fi derecunoscută (lichidată) din momentul cedării sau atunci când investiția imobiliară este definitiv retrasă din folosință.

Câștigurile și pierderile apărute din derecunoașterea investițiilor imobiliare sunt determinate ca diferența între încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului. Acestea sunt recunoscute în Situațiile financiare.

În cazul existenței operațiilor cu investiții imobilizate entitatea economică este obligată să dezvăluie în anexele la situațiile financiare informația privind: modelul ales pentru evaluare - valoarea justă sau valoarea bazată pe cost; în ce situații sunt clasificate și înregistrate drepturile imobiliare deținute prin contracte de leasing operațional; criteriile pentru delimitarea investiției imobiliare de alte proprietăți utilizate de posesor sau deținute în scopul vânzării pe parcursul desfășurării normale a activității; metodele și ipotezele semnificative aplicate la determinarea valorii juste a investiției imobiliare și o declarație din care să reiasă factorii pe baza cărora s-a determinat valoarea justă; măsura în care valoarea justă a investiției imobiliare se bazează pe evaluarea efectuată de un evaluator independent, cu experiența și calificare profesională.

Atunci când se utilizează modelul bazat pe cost, se vor specifica metoda de amortizare utilizată; durata de viață utilă sau ratele de amortizare folosite.

În concluzie, menționăm că în practica contabilă inevitabil vor apărea dificultăți privind recunoașterea, constatarea și evaluarea investițiilor imobiliare, precum și probleme legate de contabilizarea corectă și impozitarea operațiilor legate de această categorie de imobilizări. Evidența investițiilor imobiliare, fiind o experiență nouă pentru practica contabilă autohtonă necesită o reglementare mai detaliată în legislația contabilă și fiscală.

**BIBLIOGRAFIE**

1. Planul general de conturi contabile. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 233-237/1534 din 22.10.2013.
2. SNC Investiții imobiliare. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 233-237/1533 din 22.10.2013.
3. IAS 40 Investment Property, [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/docs/consolidated/ias40\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias40_en.pdf).