

INVESTIȚIILE IMOBILIARE: ABORDĂRI CONTABILE NAȚIONALE ȘI INTERNAȚIONALE

Nelli AMARFII-RAILEAN, dr. conf. univ.,
USB „A.Russo”, CAP, auditor

Along time, the goal of investment property became very important for the activity and prosperity of business. More and more companies operate in a global economy which has as main base the digital revolution and information management. The increase of the investment property percent requires evaluation and recognition criteria by knowledge, intelligence and human competence. The national accounting standards were about to accord negligible attention or even totally ignored the appropriate modalities of report this category of assets. The accounting, obliged to bend to economic, financial and juridical logics, presents an unreal image of the company economic life and particularly in investment activity. In a competitive environment, the reliability of future economic benefits, generated by investment, depends less on their material or immaterial nature and more on the characteristics of the market they operate on.

Implementarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) în practica autohtonă va determina acceptarea unei mentalități contabile absolut noi destinate reglării relațiilor dintre managementul entității economice și investitorii săi prin prisma sporirii calității și accesibilității fluxului informațional.

Transformări radicale de ordin calitativ în domeniul evidenței contabile sunt necesare pentru formarea unei „inteligente naționale” în afaceri și perceperea reală a noțiunilor de valoare și bunăstare.

Aceste sunt doar câteva idei care ne-au determinat să abordăm problema recunoașterii, constatării și contabilizării investițiilor imobiliare ca parte componentă a patrimoniului entității economice autohtone.

Standardul Internațional de Contabilitate (IAS) 40 „Investiții imobiliare” definește proprietatea investițională drept: „*un teren sau o clădire - sau parte a unei clădiri sau ambele deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele, decât pentru: (a) a fi utilizată în producția sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative; sau (b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.*”

Prin urmare, perceperea unui activ drept proprietate investițională depinde de modul de utilizarea a acestuia de către entitatea economică și nu de tipul de activitate al ei.

De exemplu, dacă entitatea economică este proprietarul edificiului centru comercial, care este predat în arendă unei terțe părți contra plată, atunci acest activ, conform IAS 40, este considerat investiție imobiliară. Însă, pînă la momentul semnării contractului de arendă edificiul centru comercial nu poate fi abordat ca o investiție imobiliară și este contabilizat conform prevederilor SNC 16 „Contabilitatea activelor materiale pe termen lung” sau IAS 16 „Imobilizări corporale”.

În categoria „investițiilor imobiliare” nu pot fi incluse:

- a) proprietatea utilizată în procesul de producție sau desfacere a mărfurilor sau serviciilor, sau utilizată în scopuri administrative;
- b) bunurile destinate vânzării.

Să examinăm o altă situație din practică: entitatea economică a procurat un lot de pămînt, beneficiind de un preț convenabil, însă fără a determina concret în ce scopuri va fi utilizat terenul procurat. Conform prevederilor IAS 40, lotul de pămînt, pînă la momentul determinării destinației lui, se va contabiliza ca investiție imobiliară.

Dacă o entitate are în proprietate și administrează un hotel, atunci serviciile furnizate oaspeților sunt semnificative față de întregul contract, prin urmare un hotel administrat chiar de proprietar reprezintă o proprietate imobiliară utilizată de posesor și nu o investiție imobiliară.

Includerea sau nu a unui bun imobil în categoria investiției imobiliare (IAS 40) sau imobilizărilor corporale (IAS 16) necesită o abordare profesională.

Astfel, problemele cu care se confruntă entitatea economică în acest context se axează pe:

- a) recunoașterea investiției în bunul imobiliar;
- b) ordinea de evaluare a investiției imobiliare, transmise în leasing operațional arendașului, în rapoartele financiare ale arendașului;
- c) modul de apreciere a drepturilor arendașului în investiția imobiliară în cadrul leasingului financiar.

Concretizăm că bunurile imobiliare transmise în arendă financiară (leasing financiar) se contabilizează conform prevederilor IAS 17 „Arendă”. Dacă entitatea construiește un imobil cu scopul de a-l utiliza ca investiție imobiliară, pînă la momentul finisării construcției acesta va fi contabilizat conform prevederilor IAS 16 (sau la contul 121 „Active materiale în curs de execuție” prevăzut de SNC 16).

Investițiile imobiliare vor fi recunoscute ca activ cînd:

- a) există probabilitatea că beneficiile economice viitoare aferente investiției imobiliare să fie obținute către entitate;
- b) costul investiției imobiliare poate fi determinat.

O entitatea economică evaluează toate costurile sale cu investițiile imobiliare la momentul apariției lor (costuri de achiziționare a investiției imobiliare; costuri pentru înlocuirea sau întreținerea investiției imobiliare). În valoarea inițială, 7

investiției imobiliare va fi inclus prețul ei de cumpărare plus cheltuielile adiționale directe (servicii juridice, taxe de transfer ale proprietății, alte cheltuieli tranzacționale).

De exemplu, entitatea a procurat un bun imobil pentru transmiterea lui ulterioară în arendă. Prețul de achiziție este de 2 000 000 lei, taxa de transfer ale proprietății – 6000 lei (0,3% x 2 000 000 lei); servicii notariale – 20 000 lei. La data procurării bunul imobil va fi contabilizat la intrări la suma de 2 026 000 lei;

În contabilitatea entității economice se vor perfecta următoarele formule contabile:

1) Achiziționarea investiției imobiliare:

Debitul contului „Investiții imobiliare” – 2 026 000 lei

Creditul contului „Datorii pe termen scurt față de furnizori” - 2 000 000 lei

Creditul contului „Taxa de transfer ale proprietății” – 6 000 lei

Creditul contului „Servicii notariale” – 20 000 lei.

2) Achitarea datoriilor privind procurarea bunului imobiliar:

Debitul contului „Datorii pe termen scurt față de furnizori” – 2 000 000 lei

Debitul contului „Taxa de transfer ale proprietății” – 6 000 lei

Debitul contului „Servicii notariale” – 20 000 lei

Creditul contului „Mijloace bănești” – 2 016 000 lei.

După recunoașterea inițială entitatea poate efectua evaluarea ulterioară a investiției imobiliare după una din două metode:

1) modelul bazat pe valoare justă;

2) modelul bazat pe cost.

Modelul bazat pe valoare justă este perceput în practica internațională ca un model de evaluare ce sporește calitatea raportării financiare.

Valoarea justă a investiției imobiliare este prețul la care proprietatea imobiliară poate fi schimbată între părți interesate într-o tranzacție desfășurată în condiții obiective. Valoarea justă a proprietății imobiliare reflectă condițiile de piață la data bilanțului.

Definiția valorii juste se referă la „părți interesate și în cunoștință de cauză”, ceea ce înseamnă că atât cumpărătorul cât și vânzătorul sunt corect informați cu privire la natura și caracteristicile investiției imobiliare, la utilizările actuale și potențiale ale acesteia, precum și la condițiile de piață la data bilanțului.

Valoarea justă poate fi confirmată de prețurile curente existente pe o piață activă a proprietăților imobiliare similare. În lipsa prețurilor curente entitatea va examina informațiile din următoarele surse:

1) prețurile curente pe o piață activă a proprietății imobiliare cu natură, stare sau localizare diferită, ajustate astfel în cât să prezinte diferențele;

2) prețurile recente de pe piețele mai puțin active;

3) previziunile actualizate ale fluxurilor de trezorerie, bazate pe estimări credibile ale fluxurilor viitoare, susținute de termenii oricăror contracte existente de leasing sau de altă natură (chiriile de pe piața curentă aferente proprietății mobiliare similare).

Dacă entitatea economică va utiliza pentru evaluarea ulterioară a investiției imobiliare modelul bazat pe cost, atunci toate investițiile imobiliare vor fi evaluate în conformitate cu cerințele IAS 16, adică la valoare inițială diminuată cu suma amortizării acumulate și pierderilor din deprecierea activelor.

Investițiile imobiliare care sunt deținute de către entitatea economică în vederea vânzării vor fi evaluate în conformitate cu IFRS 5 „Active imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte”.

Să examinăm un exemplu concret: Entitatea economică a achiziționat un bun imobil pentru darea lui ulterioară în arendă. Valoarea de procurare fiind de 6 000 000 lei. Durata de funcționare utilă a bunului imobiliar este de 30 ani.

La finele perioadei de gestiune, din cauza limitării căilor de acces, valoarea bunului imobiliar s-a depreciat cu 1 000 000 lei.

În contabilitatea entității economice se vor perfecta următoarele formule contabile:

1) la data procurării bunului imobiliar va fi trecut la intrări la valoarea de procurare:

Debitul contului „Investiții imobiliare” - 6 000 000 lei

Creditul contului „Datorii pe termen scurt față de furnizori ” - 6 000 000 lei;

2) calculul amortizării bunului imobiliar (investiției imobiliare) la sfârșitul perioadei de gestiune:

Debitul contului „Cheltuieli privind amortizarea investiției imobiliare” – 200 000 lei

Creditul contului „Amortizarea investiției imobiliare” – 200 000 lei

3) reflectarea modificării (reducerii) valorii bunului imobiliar:

Debitul contului „Pierderi din deprecierea investiției imobiliare” – 800 000 lei

Creditul contului „Investiții imobiliare” – 800 000 lei.

În conformitate cu prevederile IAS 8 „Politici contabile, modificări în estimările contabile și erori”, trecerea de la un model de evaluare la altul pe parcursul perioadei de gestiune este inacceptabil. Tipul modelului utilizat pentru evaluarea ulterioară se va descrie în politica de contabilitate a entității.

În practica activității entității economice, deseori apare necesitatea transferului activului dintr-o categorie în alta din cauza modificării destinației de utilizare a acestuia. De exemplu transferul activului din categoria „imobilizări corporale” în categoria „investiții imobiliare” sau invers.

Conform prevederilor IAS 40 transferul la sau de la investiția imobiliară pot fi efectuate numai în cazul existenței modificării de utilizare:

a) începerea utilizării de către posesor a activului - pentru transferul de la investiția imobiliară la proprietate utilizată de posesor;

b) începerea procesului de îmbunătățire în perspectiva vânzării activului – pentru transferul de la investiția imobiliară la stocuri;

- c) încheierea utilizării de către posesor – pentru transferul de la proprietatea utilizată de posesor la investiție imobiliară;
- d) începerea unui leasing operațional cu o terță parte – pentru transferul de la stocuri la investiții imobiliare;
- e) definitivarea procesului de construcții sau îmbunătățire – pentru transferul de la imobilizări corporale în curs de execuție la investiție imobiliară.

Dacă entitatea utilizează modelul bazat pe cost pentru evaluarea investițiilor imobiliare transferul bunurilor de la o categorie la alta nu va influența valoarea de bilanț a acestui bun, adică la transferul bunului nu vor apărea nici cheltuieli și nici venituri. Astfel, în cazul transferului unui bun imobiliar din categoria mijloacelor fixe în categoria investiției imobiliare, rezultatele reevaluării mijlocului fix, reflectate la valoarea justă, nu se restabilesc. Pe parcursul contabilizării bunului în componența mijloacelor fixe, rezerva de reevaluare acumulată se va contabiliza conform prevederilor IAS 16.

Ecartul de majorare a valorii de bilanț al bunului atribuit la categoria mijloacelor fixe, inclus în capitalul propriu, pe contul „Rezerve de reevaluare” poate fi transferat pe contul profitului neutilizat în două cazuri:

- a) în momentul scoaterii activului din exploatare;
- b) pe măsura calculării amortizării activului reevaluat. În acest caz suma de transfer este egală cu diferența dintre suma amortizării, calculată în baza valorii evaluate și suma amortizării, calculată în baza valorii inițiale.

Să examinăm contabilizarea transferului unui activ din categoria mijloacelor fixe în categoria investițiilor imobiliare.

Entitatea economică posedă o clădire care a fost utilizată în scopuri administrative. Începând cu 01.10.2009 clădirea este transmisă în arendă. La data transferului valoarea inițială a clădirii este de 2 000 000 lei, amortizarea acumulată – 800 000 lei. Valoarea justă a clădirii la momentul transferului este de 2 500 000 lei. La 31.12. 2009 valoarea justă a clădirii a fost de 3 000 000 lei.

- 1) contabilizarea transferului clădirii din categoria mijloacelor fixe în categoria investiției imobiliare:

Debitul contului „Investiții imobiliare” – 1 200 000 lei

Debitul contului „Amortizarea mijloacelor fixe” – 800 000 lei

Creditul contului „Mijloace fixe” – 2 000 000 lei

- 2) diferența dintre valoarea de bilanț a clădirii și valoarea ei justă la data transferului se recunoaște ca diferența din reevaluare a mijloacelor fixe conform IAS 16, (2 500 000 – 1 200 000 = 1 300 000).

Debitul contului „Investiții imobiliare” – 1 300 000 lei

Creditul contului „Rezerve de reevaluare” – 1 300 000 lei

- 3) orice modificare a valorii juste se trec la cheltuieli sau venituri în perioada în care au avut loc. La 31.12.2009 valoare justă a clădirii constituie 3 000 000 lei (3 000 000 – 2 500 000 = 500 000):

Debitul contului „Investiții imobiliare” – 500 000 lei

Creditul contului „Venituri din modificarea valorii juste a investiției imobiliare” – 500 000 lei.

Pe parcursul activității sale entitatea economică poate vinde sau înstrăina investiția imobiliară. IAS 40 abordează vânzarea sau înstrăinarea investițiilor imobiliare drept cedare a lor. Astfel, conform IAS 40 „*investiția imobiliară va fi derecunoscută (eliminată din bilanț) din momentul cedării sau atunci când investiția imobiliară este definitiv retrasă din folosință și nu se mai preconizează apariția de beneficii economice viitoare din cedarea ei*”. Cedarea investiției imobiliare poate fi realizată prin vânzarea sau prin contactarea unui leasing financiar. În cazul cedării investiției imobiliare în contabilitate se constată venituri sau cheltuieli la suma diferenței dintre valoarea de bilanț a investiției imobiliare cedate și a sumei avantajul (încasărilor nete) obținut din cedare.

De exemplu, entitatea economică cedează (comercializează) un bun imobiliar din categoria investițiilor imobiliare la prețul de 2 000 000 lei. Valoare de bilanț (valoarea contabilă) a bunului imobiliar la data tranzacției este de 1 800 000 lei.

Tranzacția va fi contabilizată astfel:

Debitul contului „Mijloace bănești” sau „Datorii debitoare pe termen scurt” – 2 000 000 lei

Creditul contului „Investiții imobiliare” – 1 800 000 lei

Creditul contului „Venituri din cedarea investițiilor imobiliare” – 200 000 lei

Dacă plata unei investiții imobiliare este amânată, contravaloarea primită este recunoscută inițial la echivalentul prețului în numerar. Diferența dintre valoare nominală a contraprestației și echivalentul prețului în numerar este recunoscută ca venit din dobânzi, în conformitatea cu IAS 18 „Venituri”, utilizând metoda dobânzii efective.

La finele perioadei de gestiune entitatea economică trebuie să dezvăluie informația privind investițiile sale imobiliare în conformitate cu următoarele cerințe:

- a) activele din categoria investițiilor imobiliare se vor prezenta în bilanț pe un rând distinct;
- b) modelul de evaluare a investițiilor imobiliare (modelul bazat pe valoarea justă sau modelul bazat pe cost);
- c) criteriile de clasificare a investițiilor imobiliare și criteriile aplicate pentru a diferenția investiția imobiliară de bunurile imobiliare utilizate de posesor sau destinate vânzării;
- d) metodele și raționamentele aplicate pentru determinarea valorii juste;
- e) măsura în care valoarea justă a investiției imobiliare se bazează pe evaluarea efectuată de un evaluator independent care deține calificare profesională recunoscută;
- f) valorile incluse în profit sau pierderi pentru:
 - veniturile din chirii aferente investițiilor imobiliare;
 - cheltuielile directe de exploatare (inclusiv cele de reparații și întreținere) rezultate din investiții imobiliare care au generat venit din chirii pe parcursul perioadei de gestiune;
 - cheltuielile directe de exploatare (inclusiv cele de reparații și întreținere) rezultate din investiții imobiliare care nu au generat venit din chirii pe parcursul perioadei de gestiune;
- g) restricțiile existente pentru cedare investițiilor imobiliare;
- h) obligațiile contractuale de a cumpăra, construi sau îmbunătăți investițiile imobiliare sau care se referă la reparații, întreținere sau îmbunătățiri;

- i) dacă entitatea alege modelul bazat pe valoare justă, pe lângă cele menționate mai sus, va prezenta suplimentar o reconciliere a valorii contabile a investiției imobiliare la începutul și la sfârșitul perioadei de gestiune;
- j) dacă entitatea alege modelul bazat pe cost, va prezenta suplimentar:
 - metodele de calculare a amortizării utilizate;
 - durata de funcționare utilă sau ratele de amortizare utilizate;
 - valoarea de bilanț (contabilă) și amortizarea acumulată;
 - reconcilierea valorii contabile a investiției imobiliare la începutul și sfârșitul perioadei de gestiune.

În cele din urmă conchidem că problema recunoașterii și evaluării activelor imobiliare din componența investițiilor imobiliare, în practica contabilă autohtonă, este una conceptuală. Ciocnirile și divergențele pe care le descoperim între contabilitatea națională și prevederile SIRF –urilor determină schimbările din sistemul informațional-contabil național și internațional, schimbări ce se produc prin noi descoperiri, implementări și realizări.

Bibliografia

1. IAS 40 „Investiții imobiliare”, <http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
2. IAS 16 „Imobilizări corporale”, <http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
3. IAS 17 „Arenda”, <http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
4. IAS 18 „Venituri” <http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
5. IFRS 5 „Active imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte”
<http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
6. IAS 8 „Politici contabile, modificări în estimările contabile și erori”
<http://minfin.md/common/actnorm/contabil/standartraport/>;
7. <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/16921>, Investițiile imobiliare și performanțele IMM-urilor.

: