

Consilierul Verde al Contabilului îți pune la dispoziție:

Sfatul Consilierului

Contabilitatea investițiilor imobiliare

GRATUIT!

Recomandări și atenționări
ale specialiștilor **EXCLUSIV**
pentru abonați!

Contabilitatea investițiilor imobiliare

Investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire – ori o parte a unei clădiri – sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru:

- a) a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Este definiția investiției imobiliare pe care o regăsim în Reglementările contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014.

Deosebirea investițiilor imobiliare față de imobilizările corporale este aceea că imobilizările corporale reprezintă active care sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Exemple de investiții imobiliare:

- a) terenurile deținute mai degrabă în scopul creșterii pe termen lung a valorii capitalului decât în scopul vânzării pe termen scurt, pe parcursul desfășurării normale a activității;
- b) terenurile deținute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. În cazul în care o entitate nu a hotărât dacă va utiliza terenul fie ca pe o proprietate imobiliară utilizată de posesor, fie în scopul vânzării pe termen scurt în cursul desfășurării normale a activității, atunci terenul este considerat ca fiind deținut în scopul creșterii valorii capitalului;
- c) o clădire aflată în proprietatea entității (sau deținută de entitate în temeiul unui contract de leasing financiar) și închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operațional;
- d) o clădire care este liberă, dar care este deținută pentru a fi închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operațional;
- e) proprietățile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare.

Exemple de elemente care nu sunt investiții imobiliare:

- a) proprietățile imobiliare deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității sau în procesul de construcție ori de amenajare în vederea unei astfel de vânzări, de exemplu, proprietățile imobiliare dobândite cu scopul exclusiv de a fi cedate ulterior, în viitorul apropiat, sau cu scopul de a fi amenajate și revândute. Acestea reprezintă, din punct de vedere contabil, stocuri;
- b) proprietățile imobiliare care sunt în curs de construire sau amenajare în numele unor terțe părți. Acestea reprezintă pentru entitate servicii în curs de execuție;
- c) proprietățile imobiliare utilizate de posesor, incluzând (printre altele) proprietățile deținute în scopul utilizării lor viitoare ca proprietăți imobiliare utilizate de posesor, proprietățile deținute în scopul amenajării viitoare și utilizării ulterioare ca proprietăți imobiliare utilizate de posesor, proprietățile utilizate de salariați (indiferent dacă aceștia plătesc sau nu chirie la cursul pieței) și proprietățile imobiliare utilizate de posesor care urmează a fi cedate.

Reguli privind înregistrarea contabilă a activelor în cazul unor elemente comune

Anumite proprietăți includ o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau cu scopul creșterii valorii capitalului și o altă parte care este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

Există două situații:

- dacă aceste părți pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), o entitate le contabilizează separat;
- dacă părțile nu pot fi vândute separat, proprietatea imobiliară constituie o investiție imobiliară doar în cazul în care o parte nesemnificativă este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

În unele situații, o entitate furnizează servicii auxiliare ocupanților unei proprietăți imobiliare pe care o deține. O entitate tratează o astfel de proprietate imobiliară ca investiție imobiliară dacă respectivele servicii reprezintă o componentă nesemnificativă a întregului contract.

Un exemplu este situația în care proprietarul unei clădiri de birouri furnizează servicii de pază și întreținere locatarilor care ocupă clădirea.

În alte situații, serviciile furnizate reprezintă o componentă semnificativă.

De exemplu, dacă o entitate are în proprietate și administrează un hotel, serviciile furnizate oaspeților reprezintă o componentă semnificativă a întregului contract. Prin urmare, un hotel administrat de proprietar reprezintă mai degrabă o proprietate imobiliară utilizată de posesor decât o investiție imobiliară.

În anumite cazuri, o entitate poate avea o proprietate imobiliară care este închiriată și ocupată de societatea-mamă sau de o altă filială.

Proprietatea imobiliară nu îndeplinește condițiile unei investiții imobiliare în situațiile financiare anuale consolidate, deoarece proprietatea imobiliară în cauză este, din punctul de vedere al grupului, o proprietate imobiliară utilizată de posesor.

Cu toate acestea, din punctul de vedere al entității care o deține, proprietatea imobiliară este o investiție imobiliară dacă corespunde definiției date de Reglementările contabile.

În concluzie, pentru a stabili dacă o proprietate imobiliară constituie o investiție imobiliară este nevoie de raționament profesional. Entitățile trebuie să elaboreze criterii astfel încât să își poată exercita în mod consecvent raționamentul, în conformitate cu definiția investiției imobiliare.

Studiu de caz privind recunoașterea unei investiții imobiliare

Speță:

O societatea are drept obiect principal de activitate comerțul cu amănuntul. Pe lângă această activitate, a cumpărat 3 apartamente pe care le-a amenajat pentru a le da în chirie la diverse persoane. Care este regimul fiscal și contabil pentru aceste apartamente?

Soluție fiscal-contabilă:

Conform art. 207 din Codul civil, în cazul activităților care trebuie autorizate de organele competente, dreptul de a desfășura asemenea activități se naște numai din momentul obținerii autorizației respective, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Astfel, înainte de desfășurarea unei noi activități, societatea trebuie să își autorizeze la Registrul Comerțului activitatea respectivă, ca activitate secundară sau principală, după caz.

Conform art. 292 alin. (2) lit. e), arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă, sunt operațiuni scutite de TVA fără drept de deducere.

Orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea oricăreia dintre operațiunile scutite de taxă prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal, în ceea ce privește un bun imobil sau o parte a acestuia.

Opțiunea se notifică organelor fiscale competente pe formularul prezentat în anexa nr. 1 din Codul fiscal și se va exercita de la data înscrisă în notificare. O copie de pe notificare se transmite clientului.

Astfel, societatea poate închiria apartamentele în regim de scutire, însă dacă a fost dedusă TVA la achiziția și amenajarea acestora, va avea obligația efectuării unei ajustări negative de TVA, în sensul art. 305 din Codul fiscal.

Dacă societatea este plătitoare de TVA, pentru a închiria apartamentele în regim de taxare (cu TVA), societatea trebuie să depună la organul fiscal competent Notificarea menționată la art. 292, pentru taxarea operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e).

Din punct de vedere contabil, apartamentele reprezintă investiții imobiliare, înregistrate în contul 215, ce se amortizează pe durata de utilizare economică.

Avem în vedere prevederile pct. 197 din O.M.F.P. nr. 1.802/ 2014, investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire ori o parte a unei clădiri sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru:

- a) a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Studiu de caz privind evaluarea investiției imobiliare

Spetă:

Am un teren care este contabilizat în investiții imobiliare, teren extravilan, este ținut la valoare justă. Este obligatoriu ca an de an când închei situațiile financiare să fac evaluare cu un evaluator autorizat?

Soluție fiscal-contabilă:

Evaluarea/Reevaluarea bunurilor imobile (proprietăților imobiliare) se realizează de obicei în următoarele situații: impozitare, achiziții, vânzări, schimburi, raportări financiare, garanții, insolvență, fuziuni, dizolvări, succesiuni, informare personală etc.

Una dintre politicile contabile ale entităților este reevaluarea immobilizărilor sau păstrarea costului istoric al acestora, potrivit Ordinului nr. 1.802/2014. O politică contabilă este un principiu, o bază, o convenție, regulă și practică specifică aplicată de o entitate la întocmirea și prezentarea situațiilor financiare anuale.

Deși immobilizările pot fi reprezentate exact în ambele moduri, permiterea unor metode contabile alternative pentru înregistrarea lor diminuează comparabilitatea.

Entitățile care intră în aria de aplicare a O.M.F.P. nr. 1.802/ 2014 prezintă distinct investițiile imobiliare în categoria immobilizărilor corporale, iar regulile de evaluare a acestora sunt identice cu cele aplicabile immobilizărilor corporale.

În Planul de conturi general aprobat prin această reglementare, investițiile imobiliare (contul 215 „Investiții imobiliare”) figurează în cadrul grupei 21 „Imobilizări corporale”.

Evaluarea immobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la:

- cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere, sau
- la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate (pct. 87 din Ordinul nr. 1.802/2014).

Reevaluarea immobilizărilor este o alternativă la evaluarea pe baza principiului costului de achiziție sau de producție.

În urma reevaluării se ajunge la valoarea justă. Reevaluarea se efectuează, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

CONCLUZIE:

Reevaluarea nu este obligatorie, ci opțională. Dacă se optează pentru reevaluare, atunci trebuie să se menționeze acest lucru în politicile contabile și să se efectueze cu regularitate.

Transferul în/din categoria investițiilor imobiliare

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare trebuie făcute dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor;
- b) încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare;

sau:

În cazul în care o entitate decide să cedeze o investiție imobiliară, cu sau fără amenajări suplimentare, entitatea continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care aceasta este scoasă din evidență.

Monografie contabilă – Investiții imobiliare

Spetă:

O firmă plătitoare de TVA la trimestru achiziționează prin taxare inversă un apartament din 2012. În factură avem:

- apartament: 200.000 lei TVA 0
- teren aferent apartamentului: 50.000 lei TVA 0
- parc + boxă: 20.000 lei TVA 0
- teren aferent parcului și boxei: 10.000 lei TVA 0

Cum se înregistrează în contabilitate, care este regimul amortizării și cum se raportează această operațiune în Decontul de TVA.

Ulterior, administratorul dorește să-l vândă. Din punctul de vedere al TVA va emite factura cu TVA?

Soluție fiscal-contabilă:

Imobilul se va înregistra în contabilitate în funcție de scopul pentru care a fost achiziționat și în funcție de politica companiei, astfel:

- pe seama imobilizărilor corporale, dacă intenția este de a utiliza apartamentul (până la vânzare) în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii de către societate, sau pentru a fi folosit în scopuri administrative;
- pe seama investițiilor imobiliare, dacă intenția este de a deține apartamentul pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului (ex: dacă se intenționează deținerea apartamentului până la creșterea valorii acestuia și vânzarea ulterioară);
- pe seama stocurilor, dacă apartamentul a fost dobândit cu scopul exclusiv de a fi cedat ulterior, în viitorul apropiat (ex.: pe o perioadă mai mică de 1 an).

În primele două cazuri (Imobilizări corporale și Investiții imobiliare), societatea va amortiza apartamentul (valoarea construcției) și nu va amortiza terenul aferent.

În cazul în care imobilul este înregistrat drept stoc, acesta nu se va amortiza.

Presupunem că apartamentul achiziționat este înregistrat pe seama investițiilor imobiliare, dacă nu se intenționează vânzarea acestuia în viitorul apropiat.

Astfel, monografia contabilă este:

1. Achiziția, în baza facturii de la furnizor:

215	=	404	280.000 lei
„Investiții imobiliare”		„Furnizori de imobilizări”	

4426 „TVA deductibilă”	=	4427 „TVA colectată”	53.200 lei
---------------------------	---	-------------------------	------------

2. Înregistrarea amortizării

Lunar, se va înregistra amortizarea pentru construcție:

6811 „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor”	=	2815 „Amortizarea investițiilor imobiliare”
--	---	---

Societatea va amortiza construcția din punct de vedere concontabil pe durata de utilizare economică (durata de viață utilă).

Din punct de vedere fiscal, construcția (apartament și boxă) se poate încadra în catalogul mijloacelor fixe la 1.6.4. Clădiri administrative cu durata de amortizare cuprinsă între 40-60 ani.

Factura de achiziție se declară în decontul de TVA (D300) la rândurile 12 și 27 – Achiziții de bunuri și servicii supuse măsurilor de simplificare pentru care beneficiarul este obligat la plata TVA (taxare inversă), din care: și la rândurile 12.1 și 27.1 – Achiziții de bunuri și servicii, taxabile cu cota 19%.

Se declară valoarea din factură la coloana Valoarea și TVA calculată în coloana TVA.

Totodată, factura se declară în declarația informativă 394 la tip partener 1 – Persoane impozabile înregistrate în scopuri de TVA în România, tip achiziție „C” – achiziții cu taxare inversă, tip bun – construcții/terenuri.

La momentul vânzării imobilului, dacă nu se vor face modernizări capitale, clădirea va fi considerată veche din punct de vedere fiscal.

Astfel, în funcție de valorile clădirii și terenului la momentul vânzării, valori ce reies dintr-un raport de evaluare, tratamentul TVA poate fi:

- valoarea clădirii este mai mare decât valoarea terenului: vânzarea se face în regim de scutire de TVA; societatea are obligația de a ajusta însă TVA dedusă la achiziție, pentru perioada rămasă din perioada de ajustare conform art. 305 (ex.: $(20 - 2) / 20$ ani x TVA dedusă).

Chiar dacă la achiziție s-a aplicat taxare inversă, se va ajusta suma înregistrată ca TVA deductibilă (4426), nu și cea colectată.

Societatea poate însă să opteze pentru taxarea operațiunii, prin depunerea unei notificări în acest sens la organul fiscal;

- valoarea clădirii este mai mică decât valoarea terenului: vânzarea se face în regim de taxare obligatoriu.

Dacă se aplică regimul de taxare, fie prin efectul legii (în cazul 2), fie prin opțiune (în cazul 1), dacă beneficiarul este o persoană înregistrată în scopuri de TVA, se va aplica taxarea inversă de către beneficiar.

Dacă beneficiarul nu este o persoană înregistrată în scopuri de TVA, societatea va colecta TVA la vânzare.