



Municipiul Timișoara

Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara

Vă aducem la cunoștință că s-au solicitat Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România clarificări cu privire la modul de evaluare a clădirilor cu destinație mixtă aparținând persoanelor juridice.

În urma acestei solicitări, vă informăm următoarele:

Cadrul legal al stabilirii valorii impozabile a clădirilor este constituit din Codul fiscal (Titlul IX – Impozite și taxe locale), Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 și Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor, adoptat de ANEVAR în temeiul art. 5 alin. (1) lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013.

Conform principiului de bază privind impozitarea clădirilor și anume, **estimarea valorii impozabile în funcție de tipul (destinația) clădirii, în cazul persoanelor juridice** care dețin clădiri cu destinație/utilizare mixtă, ale căror suprafețe cu utilizare rezidențială, respectiv nerezidențială **nu rezultă din documentația cadastrală** (fără releveu separat) **în mod distinct**, se procedează după cum urmează:

- se determină valoarea impozabilă a suprafeței cu utilizare rezidențială, (suprafață preluată din declarația contribuabilului), conform Anexa 3 la GEV 500, (adică în conformitate cu 457 din Codul fiscal);
- se estimează valoarea impozabilă pentru întreaga suprafață a clădirii în ipoteza utilizării nerezidențiale, conform GEV 500 și Anexa 2 la GEV 500, (adică în conformitate cu prevederea art. 458 lit. a) din Codul fiscal). **UAT aplică apoi la această valoare totală cota aferentă suprafeței cu utilizare nerezidențială declarată de către contribuabil.**

Prin urmare, valoarea impozabilă a clădirii cu utilizare mixtă în acest caz reprezintă suma celor două valori determinate prin metodologiile specificate anterior. Aceasta valoare este prezentată în Sinteza raportului de evaluare (Anexa 4 la GEV 500), în cadrul Raportului de evaluare și în Recipisa BIF. Atât în Sinteza raportului de evaluare, cât și în Recipisa BIF este specificat dacă pentru acel imobil a fost prezentat cadastru cu evidențierea distinctă a suprafețelor, astfel:

- a. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „NU” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială nu reiese distinct din cadastru (nu are releveu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă la toată suprafața clădirii**, în ipoteza utilizării nerezidențiale.

- b. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „DA” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială reiese distinct din cadastru (are relevu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă doar la suprafața cu utilizare nerezidențială.**
- c. Valoarea impozabilă declarată în coloana „R” nu este afectată de disponibilitatea cadastrului. Aceasta este determinată pe baza suprafeței declarate de către contribuabil cu utilizare rezidențială.

Având în vedere cele expuse mai sus, în opinia Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – autoritatea care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România (art. 3 alin. (2) din OG nr. 24/2011), rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorii autorizați în care sunt exprimate valori impozabile calculate conform celor specificate mai sus sunt corecte și au fost realizate cu respectarea cadrului legal în materie.

Pentru orice informații utile, vă stăm la dispoziție.

Cu stimă,

Președinte

Daniel Manate

