

## **EVALUAREA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE: TRATAMENTE ȘI OPȚIUNI CONTABILE**

**Liliana LAZARI**, conf. univ., dr., ASEM  
e-mail: lilianalazary@gmail.com

**JEL:** M41, Q5, A2

În prezent, în Republica Moldova piața imobiliară este în creștere și dezvoltare, fiind atractivă ca obiect al investiției. În situația în care cererea este în creștere, scopul investitorilor poate fi efectuarea, menținerea investițiilor imobiliare și/sau acordarea acestora în locațiune/leasing. În rezultat, efectuarea tranzacțiilor cu investițiilor imobiliare impun aplicarea evaluării pentru asigurarea gestionării eficiente a acestora.

Evaluarea a reprezentat o veche preocupare a omului, pentru estimarea măsurii în care bunurile pe care intenționa să le achiziționeze pot să-i satisfacă necesitățile. Experiența dobândită în timp a permis cercetătorilor din domeniu să construiască metode de evaluare care au permis estimări tot mai corecte a realităților din economie. Cunoscut este faptul că evaluarea reprezintă o activitate complexă ce implică în procesul efectuării cunoștințe din diverse domenii, precum: finanțe, contabilitate, drept, etc. Această abordare pluridisciplinară prezintă un interes deosebit, dar și o dificultate. Pentru studierea performanțelor obținute, dar și efectuarea strategiilor de dezvoltare pentru viitor este necesar să se cunoască mecanismele contabile în scopul de a efectua o examinare și analiză profundă a situațiilor financiare. În acest context, un adevăr recunoscut este că alegerea corectă a metodei de evaluare constituie premisa fundamentală pentru ca rezultatele obținute să fie validate de piață. Adecvarea metodei în funcție de contextul în care se desfășoară activitatea reflectă o primă dovadă a rezultatelor așteptate.

Evaluarea investițiilor imobiliare în scop contabil este prezentată de SNC „Investiții imobiliare” elaborat în baza Directivelor Europene și IAS 40 „Investiții imobiliare”, deoarece nu s-au regăsit în vechile reglementări contabile, apar multiple probleme și tratamente cu privire la evaluarea investițiilor imobiliare, fapt ce constituie suportul cercetării.

În dependență de momentul efectuării evaluării investițiilor imobiliare deosebit: evaluare curentă și evaluare ulterioară.

La recunoașterea în componența investițiilor imobiliare, se evaluează inițial la *cost de intrare* care include valoarea de procurare și costurile de achiziție direct atribuibile, cum ar fi: comisionul agenției imobiliare, plățile pentru serviciile notariale, costul serviciilor juridice, taxele de stat și alte costuri de tranzacționare. Evaluarea investițiilor imobiliare intrate se organizează în funcție de modul de intrare din: exteriorul entității (achiziționate, primite cu titlu gratuit, procurate ca aport la capitalul social); interiorul entității (proprietatea imobiliară neutilizată de posesor, mărfuri). Costul de intrare a investițiilor imobiliare nu se modifică după recunoașterea inițială, decât în cazurile capitalizării costurilor ulterioare de modernizare și ajustării valorii la modificarea valorii juste a investiției.

Metoda de evaluare ulterioară se indică în politicile contabile ale entității și se aplică tuturor investițiilor imobiliare. Evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare se efectuează la data raportării conform metodei bazate pe *valoarea justă* sau *cost*. Se utilizează o singură metodă pentru toate investițiile imobiliare ale entității și se menționează în politicile contabile. Metoda de evaluare ulterioară a investițiilor imobiliare va determina modul de organizare al contabilității și raportării acestora.

#### **Bibliografie:**

1. BRÎNZILĂ, L. *Unele aspecte aferente recunoașterii și evaluării investițiilor imobiliare*. În: “Problemele contabilității în contextul integrării europene”, Conferința Internațională din 10-11 noiembrie 2009, Chișinău: ASEM, 2010, p. 26-30
2. GÎRBINĂ, M., BUNEA, Ș. *Sinteze, studii de caz și teste grilă privind aplicarea LAS (revizuite) – IFRS*. Editura CECCAR, București, 2008.
3. Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător nr.81-XV din 18.03.2004.
4. SNC “Investiții imobiliare”, SNC “Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile, erori și evenimente ulterioare”.
5. IAS 40 “Investiții imobiliare”, IFRS 13 “Valoarea justă”.
6. NEDERIȚA, A. *Erorile tipice aferente aplicării SNC “Investiții imobiliare” și modul de corectare a acestora*. În: revista Contabilitate și audit nr.6 din 2016, p.9-16.
7. THAUVRON, A. (traducere TABĂRĂ, N.). *Evaluarea întreprinderii*. Iași, 2015.