

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL ÎN SCOPUL RAPORTĂRII FINANCIARE

Autor : Caitaz Elena, gr. EI-0818
Coordonator: conf.univ.,dr. Albu Svetlana

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *articol conține o analiză succintă a modului în care decurge evaluarea bunurilor imobile în scopul raportării financiare. Sunt comparate prevederile standardelor internaționale în baza cărora are loc acest proces cu situația creată în Republica Moldova. Este examinată baza evaluării potrivit standardelor europene și internaționale de evaluare.*

Cuvinte cheie: *evaluare, raportare financiară, valoare de piață, valoare justă, standard, activ.*

Activitatea de evaluare presupune calcularea și stabilirea unui preț care să poată fi utilizat într-o tranzacție între vânzător și cumpărător. Procesul de evaluare este un proces complex care necesită respectarea unor metode, principii, standarde în stabilirea unei valori pentru firmă sau diferitele categorii de active evaluate.

Evaluarea bunurilor imobile în scopul raportării financiare reprezintă evaluarea bunurilor pentru realizarea situațiilor financiare, pentru înregistrarea acestora în conturile contabile, și vice versa în baza rapoartelor financiare poate fi realizată evaluarea unei întreprinderi, determinând astfel situația ei actuală și constatarea unor concluzii de perspectivă. Evaluările elaborate pentru informarea despre situațiile financiare sunt realizate conform Standardelor Naționale și Internaționale de Contabilitate, Standardul Internațional de Raportare Financiară în concordanță cu standardele de evaluare.

Hotărârea privind aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară pe teritoriul Republicii Moldova nr. 238 din 29.02.2008 spune așa :” Entitățile de interes public vor aplica Standardul Internațional de Raportare Financiară 1 “Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară”, cu începere de la 1 ianuarie 2011, asigurând în perioadele de gestiune ulterioare aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, emise de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Contabilitate”, însă “Până la aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară entitățile de interes public vor ține contabilitatea și vor întocmi rapoartele financiare în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate”.

După cum am mai menționat, evaluarea bunurilor imobile în scopul raportării financiare este imposibilă fără aplicarea Standardelor Europene și Internaționale de Evaluare, întrucât în Republica Moldova nu a fost încă elaborat nici un sistem bine determinat de standarde naționale de evaluare. Analizând Standardele Internaționale de Evaluare pot evidenția că acestea sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile internaționale de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară; ele pun accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății. În cadrul acestor standarde sunt descrise modalitățile de realizare a evaluărilor de active aparținând sectorului public sau privat, în scopul utilizării acestora în cadrul raportărilor financiare sau pentru adoptarea deciziilor de acordare a împrumuturilor garantate. Ele îndeplinesc obiectivele în primul rând prin elaborarea și publicarea IFRS-urilor și promovarea utilizării acelor standarde în situațiile financiare cu scop general și a altor raportări financiare. În tabelul 1 prezentăm asemănările și deosebirile dintre Regulamentul Provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, Standardele Europene și Internaționale de Evaluare în evaluarea bunurilor imobile în scopul raportării financiare.

Tabelul 1. Reglementări naționale și internaționale

Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile	Standardul European de Evaluare 1	Standardul Internațional de Evaluare 201.01
Baza pentru determinarea valorii bunului imobil		
<i>Valoarea de piață</i>	<i>Valoarea justă</i>	<i>Valoarea justă</i>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ În evaluare se aplica cele 3 abordări ➤ Utilizarea Standardelor Naționale de Contabilitate 	Acest standard cuprinde: <ul style="list-style-type: none"> - cadru de preparare și prezentare a situațiilor financiare (obiectul raportului financiar, caracteristicile calitative ce determină importanța informației despre raportarea financiară) - recunoașterea și evaluarea activelor-clasificarea activelor (5 categorii) - repartizarea terenurilor și clădirilor 	-IFRS anexa 1 Aplicarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară <ul style="list-style-type: none"> -determinarea valorii juste -ierarhia evaluării (3 nivele a ierarhiei valorii juste) - scopul (determinarea nu doar a activului evaluat dar și a modului în care acesta este folosit de entitate).
Standardele Internaționale de Raportare Financiară, Standardele Internaționale de Contabilitate		

Din tabelul de mai sus observăm că baza pentru determinarea valorii bunului imobil în cazul standardelor europene și cele internaționale o reprezintă valoarea justă și nu valoarea de piață. Valoarea justă este definită drept „suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontat o datorie, de buna voie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat în mod obiectiv”.

Având în vedere o astfel de definiție, întrebarea care apare este: de ce valoare justă și nu valoare de piață, în condițiile în care aceasta din urmă indică în mod clar faptul că trebuie să cautăm prețul pe o piață? Într-adevăr, valoarea de piață poate constitui valoarea justă când există piețe active, dar ce se întâmplă în situațiile în care nu există persoane din afara întreprinderii dornice să achiziționeze activele sau să își asume datoriile întreprinderii? Pentru aceste cazuri, valoarea de piață nu mai reprezintă o referință și, de aceea, utilizăm valoarea justă. Un aspect foarte important, atunci când abordăm problema valorii juste, îl reprezintă identificarea activului sau a datoriei ce trebuie evaluat(ă).

În momentul estimării valorii juste, trebuie să existe siguranța că estimarea este efectuată pentru activul sau datoria recunoscut(ă) în situațiile financiare și, nu pentru alt element. Credibilitatea și comparabilitatea valorilor juste aferente anumitor active sunt aspecte mult dezbătute. În condițiile unei piețe lichide, active, desemnarea valorii juste nu ridică probleme: cea mai bună estimare a valorii juste o reprezintă valoarea de piață. Pentru activele și datoriile lichide sau în cazul unei piețe inactive, trebuie utilizat un model pentru determinarea valorii acestora, cum ar fi cel bazat pe valoarea prezentă a fluxurilor viitoare de numerar. La baza acestui model se află rata de actualizare, care însă, poate varia semnificativ între întreprinderi și tipurile de active/datorii.

Aceste variații sunt cele care repun în discuție credibilitatea valorilor juste.

Să luăm ca exemplu, tranzacțiile evaluate prin referire la valoarea justă a instrumentelor de capital acordate. O entitate trebuie să evalueze valoarea justă a instrumentelor de capital acordate la data evaluării, având la bază prețurile pieței dacă sunt disponibile, având în vedere termenii și condițiile până când acele instrumente de capital au fost acordate. Dacă prețurile pieței nu sunt disponibile, entitatea trebuie să estimeze valoarea justă a instrumentelor de capital acordate, folosind o tehnică de evaluare pentru a estima care ar fi fost prețul instrumentelor de capital la data evaluării în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv. Tehnica de evaluare trebuie să fie consecventă cu metodologia de evaluare general acceptată pentru evaluarea instrumentelor financiare, și trebuie să încorporeze toți factorii și toate prezumțiile pe care participanții la piață le au în vedere la stabilirea prețului.

Valoarea justă poate fi utilizată doar în relație cu elemente, pentru care există piețe eficiente cu produse standard, ea este foarte utilă în procesul de decizie chiar dacă există un grad de posibilă neîncredere a valorii juste. Valoarea justă reprezintă realitatea economică; bilanțul contabil bazat pe valoarea justă este o reprezentare fidelă a poziției financiare; ea reda valoarea probabila de lichidare.

Întrucît Republica Moldova a trecut și ea la Standardele Internaționale de Raportare Financiară, în continuare vom prezenta descrierea modului evaluării activelor imobilizate (sau a grupurilor destinate cedării) clasificate drept deținute în vederea vânzării conform Standardului Internațional de Raportare Financiară 5” Active imobilizate deținute în vederea vânzării și activități întrerupte”. Deci conform acestui standard o entitate trebuie să evalueze un activ imobilizat (sau grup destinat cedării) clasificat drept deținut în vederea vânzării la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costurile generate de vânzare. O entitate trebuie să evalueze un activ imobilizat (sau grup destinat cedării) clasificat drept deținut pentru distribuire către proprietari la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costurile de distribuire. Dacă activul (sau grupul destinat cedării) este dobândit ca parte a unei combinări de întreprinderi el trebuie evaluat la valoarea justă minus costurile generate de vânzare. Costurile de distribuire sunt costurile marginale atribuibile direct distribuirii, cu excepția costurilor de finanțare și a cheltuielilor cu impozitul pe profit.

Atunci când se preconizează că vânzarea va avea loc peste mai mult de un an, entitatea trebuie să evalueze costurile generate de vânzare la valoarea lor actualizată. Orice creștere a valorii actualizate a costurilor generate de vânzare care apare ca urmare a trecerii timpului trebuie să fie prezentată în profit sau pierdere drept cost de finanțare.

Exact înainte de clasificarea inițială a unui activ (sau grup destinat cedării) drept deținut în vederea vânzării, valorile contabile ale activului (sau ale tuturor activelor și datoriilor din cadrul grupului) trebuie evaluate în conformitate cu IFRS-urile aplicabile.

În cadrul reevaluărilor ulterioare ale unui grup destinat cedării, valorile contabile ale oricăror active și datorii care nu intră sub incidența dispozițiilor de evaluare ale prezentului IFRS, dar care sunt incluse într-un grup destinat cedării clasificat drept deținut în vederea vânzării trebuie reevaluate în conformitate cu IFRS-urile aplicabile înainte de reevaluarea valorii juste minus costurile generate de vânzare aferente grupului destinat cedării.

Așadar, evaluarea bunurilor imobile în scopul raportării financiare este un proces complicat, complex care solicită implicarea unui set de standarde europene, internaționale de evaluare, standarde de raportare financiară, standarde de contabilitate. În cadrul acestui proces este necesară prezentarea separată pentru fiecare clasă de imobilizări corporale. În situațiile financiare trebuie să se prezinte, pentru fiecare clasă, bazele de evaluare folosite în determinarea valorii contabile brute, metodele de amortizare folosite, duratele de viață utilă sau ratele de amortizare folosite. Când este reevaluat un element, întreaga clasă de active căreia îi aparține ar trebui reevaluată pentru a se evita atât reevaluări selective, cât și raportarea unor valori care sunt o combinație de costuri și valori juste, calculate la date diferite. Aceasta nu demonstrează decât necesitatea ca evaluatorul care efectuează lucrarea să dețină cunoștințe vaste atât în domeniul evaluării cât și în domeniul contabilității, să fie obiectiv și să prezinte integral aspectele relevante într-un format adecvat și ușor de utilizat. Evaluarea în Republica Moldova în general este una din științele noi aparute și aplicate în practică. La moment noi nu ne putem bucura de un set de standarde naționale de evaluare bine pus la punct care să reflecte și să participe în sistematizarea acestui proces, cu atât mai mult nu poate fi vorba de un standard separat privind evaluarea în scopul raportării financiare.

Bibliografie:

1. Standardele Internaționale de Evaluare 2010.
2. Standardele Europene de Evaluare 2009.
3. Standardul Internațional de Raportare Financiară 5 Active imobilizate deținute în vederea vânzării și activități întrerupte.
4. Hotărîrea nr. 238 din 29.02.2008 cu privire la aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară pe teritoriul Republicii Moldova.
5. Regulamentul provizoriu al Republicii Moldova privind evaluarea bunurilor imobile.
6. <http://www.mf.gov.md/ro/actnorm/contabil/standartraport/>
7. <http://contabilsef.md/newsview.php?l=ro&idc=13&id=1824>