

ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE A MOLDOVEI

**Cu titlu de manuscris
C.Z.U: 657. 421.1: 330. 332.2 (478) (043)**

BRÎNZILA LIUBA

**CONTABILITATEA
INVESTIȚIILOR IMOBILIARE**

522.02 – CONTABILITATE; AUDIT; ANALIZĂ ECONOMICĂ

**AUTOREFERATUL
tezei de doctor în științe economice**

CHIȘINĂU, 2015

**Teza a fost elaborată în cadrul catedrei „Contabilitate și audit”
a Academiei de Studii Economice a Moldovei**

Conducător științific:

NEDERIȚA Alexandru, doctor habilitat în economie, profesor universitar

Referenți oficiali:

TUHARI Tudor, doctor habilitat în economie, profesor universitar

DOLGHI Cristina, doctor în economie, conferențiar universitar

Componența Consiliului Științific Specializat:

ȚURCANU Viorel, *președinte*, doctor habilitat în economie, profesor universitar

GRABAROVSKI Ludmila, *secretar științific*, doctor în economie, conferențiar universitar

LAZARI Liliana, doctor în economie, conferențiar universitar

BÂNCILĂ Natalia, doctor habilitat în economie, profesor universitar

ȘEVCIUC Tatiana, doctor în economie, conferențiar universitar

TABĂRĂ Neculai, doctor în economie, profesor universitar, România

FRECĂUȚEANU Alexandru, doctor habilitat în economie, profesor universitar

Susținerea tezei va avea loc la 6 noiembrie 2015, ora 14⁰⁰, în ședința Consiliului Științific Specializat D 32 522.02-05 din cadrul Academiei de Studii Economice a Moldovei, pe adresa: MD-2005, mun. Chișinău, str. Căpriana 50, bloc „C”, et. 3, biroul 324.

Teza de doctor și autoreferatul pot fi consultate la Biblioteca Științifică a Academiei de Studii Economice a Moldovei și pe pagina web a CNAA (www.cnaa.md).

Autoreferatul a fost expedit la 5 octombrie 2015.

Secretar științific

al Consiliului Științific Specializat:

doctor în economie,
conferențiar universitar

Grabarovschi Ludmila

Conducător științific:

doctor habilitat în economie,
profesor universitar

Nederița Alexandru

Autor:

Brînzila Liuba

©Brînzila Liuba, 2015

REPERE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII

Actualitatea temei de cercetare și importanța problemei abordate.

Evoluția treptată, dar sigură, din societatea postindustrială spre societatea informațională și a cunoașterii impune consolidarea contabilității pe plan internațional. Provenită dintr-o convingere fermă a specialiștilor în domeniu, aceasta este necesară ca urmare a fenomenului globalizării piețelor financiare și a necesității de informare a actorilor acestora. Respectiv, este indispensabilă inițierea unor eforturi de modernizare a contabilității care să răspundă transformărilor economice globale, mișcării capitalurilor și stabilității piețelor financiare.

Schimbările intervenite pe plan internațional au impus reformarea sistemului contabil din Republica Moldova în conformitate cu Directivele Uniunii Europene (UE) și Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Acest proces vizează și contabilitatea investițiilor imobiliare care trebuie să furnizeze informații obiective și transparente, necesare pentru luarea deciziilor economice de către entitate. Astfel, importanța cercetării problemelor contabilității investițiilor imobiliare este determinată de lacunele reformei contabilității privind implementarea IFRS și aplicarea noilor Standarde Naționale de Contabilitate (SNC).

Actualitatea temei de cercetare este condiționată și de faptul că în Republica Moldova piața imobiliară este în creștere și dezvoltare, inspirând o imagine atractivă ca obiect al investiției. În situația în care cererea sporește, scopurile investitorilor pot fi atât menținerea investițiilor imobiliare în vederea posibilei majorări a valorii capitalurilor, cât și acordarea acestora în leasing. Totodată, investitorii pot urmări concomitent ambele scopuri. Drept urmare, asemenea tranzacții impun aplicarea unor reglementări contabile moderne pentru asigurarea gestionării eficiente a investițiilor imobiliare.

Actualmente, în Republica Moldova, lipsesc investigații complexe și profunde în domeniul contabilității investițiilor imobiliare. În acest context, cercetarea și analiza metodologiei și practicii contabilității investițiilor imobiliare, precum și stabilirea direcțiilor prioritare de perfecționare a acesteia, sunt actuale și importante atât sub aspect teoretic, cât și sub aspect aplicativ, ceea ce a determinat alegerea temei de cercetare.

Descrierea situației în domeniu și identificarea problemelor cercetării. Unele aspecte privind contabilitatea investițiilor imobiliare sunt abordate în lucrările savanților - economiști autohtoni și străini: Țurcanu V., Nederița A., Tuhari T., Dolghi C., Lazari L., Băncilă N., Frecăuțeanu A., Bucur V., Graur A., Golocialova I., Lapițkaia L., Tabără N., Dumitru G., Manea C., Deaconu A., Feleagă N., Feleagă L., Vahrușina M., Cijevskaia L., Palii V., Borisenko V., Needles B., Anderson H., Caldwell J., Kunin M., Moliko T., Wunder E., Ioanaș C., Demenina E., Maleavkina L., Placko L., Collings S., Polișciuk I., Iakovleva L., Blohin C., Borodin O., Smirnova I., Generalova N., Morariu A., etc.

Cercetările savanților nominalizați au o valoare semnificativă, însă lucrările lor nu tratează sub aspect complex problemele în domeniu și nu relevă aprofundat direcțiile de perfecționare a acestui sector de evidență în conformitate cu cerințele internaționale. Astfel, în teoria și practica contabilității investițiilor imobiliare rămân nesoluționate o multitudine de probleme referitoare la recunoașterea, clasificarea, evaluarea și contabilizarea investițiilor imobiliare după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost, precum și la transferul acestora. De asemenea, nu sunt suficient abordate și soluționate problemele aferente prezentării informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

Soluționarea problemelor nominalizate, prin realizarea unei investigații ample sub aspect teoretic și practic, va oferi posibilitatea perfecționării contabilității investițiilor imobiliare și va asigura transparența și comparabilitatea informațiilor contabile atât la nivel micro, cât și macroeconomic.

În cadrul cercetărilor, au fost luate în considerare rezultatele investigațiilor efectuate de savanții autohtoni și străini, precum și prevederile Directivelor UE, IFRS, SNC și ale altor reglementări contabile naționale și internaționale.

Scopul lucrării constă în examinarea complexă a aspectelor teoretice și aplicative ale contabilității investițiilor imobiliare și în fundamentarea direcțiilor de perfecționare a acestora în conformitate cu cerințele economiei de piață și practicile contabile internaționale.

Valorificarea scopului propus impune realizarea următoarelor **obiective:**

- analiza conceptelor teoretico - metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare;
- examinarea definiției investițiilor imobiliare și concretizarea modului de clasificare, recunoaștere și delimitare a acestora;
- identificarea aspectelor problematice ale evaluării inițiale și ulterioare a investițiilor imobiliare;
- specificarea particularităților și perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost;
- evidențierea problematicei aferente contabilității tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare;
- abordarea problemelor privind generalizarea și prezentarea informației aferente investițiilor imobiliare în situațiile financiare;
- aprecierea consecințelor fiscale ale tranzacțiilor cu investițiile imobiliare și a influenței acestora asupra relevanței și credibilității informației financiare;
- determinarea rolului informației contabile privind investițiile imobiliare în procesul decizional.

Obiectul cercetării îl reprezintă fluxurile informaționale ale entităților care desfășoară activități în domeniul investițiilor imobiliare: „Icam” SA, „Dalia” SA, „Unic” SA, „Lemi Invest” SA și „Viva and CO” SRL.

Metodologia de investigație se bazează pe metoda dialectică cu elementele sale fundamentale: analiza, sinteza, inducția, deducția, precum și pe metodele inerente disciplinelor economice: observarea, compararea, selectarea și gruparea. În cadrul cercetărilor, au fost investigate abordările fundamentale și specifice privind definirea, clasificarea, recunoașterea, evaluarea, contabilizarea investițiilor imobiliare, precum și prezentarea informațiilor aferente acestora în situațiile financiare.

Problema științifică importantă soluționată în domeniul cercetat, constă în: perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora; recomandarea înregistrărilor contabile aferente operațiunilor cu investițiile imobiliare; argumentarea propunerilor privind eliminarea divergențelor dintre reglementările naționale și internaționale aferente contabilității investițiilor imobiliare;

propunerea unui nou model de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare. Soluționarea acestei probleme în cercetare a confirmat avantajele recomandărilor formulate în teză și influența benefică a acestora asupra performanțelor entităților autohtone.

Noutatea și originalitatea științifică a rezultatelor obținute constau în perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare și vizează următoarele elemente inovaționale:

- aprofundarea teoretică a definiției investițiilor imobiliare;
- recomandarea unor noi caracteristici aferente investițiilor imobiliare, precum și a modului de delimitare a acestora de proprietățile imobiliare utilizate de posesor;
- stabilirea unor noi criterii de clasificare a investițiilor imobiliare;
- formularea recomandărilor aferente perfecționării contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora;
- argumentarea măsurilor de eliminare a divergențelor dintre prevederile standardelor naționale și internaționale privind contabilitatea investițiilor imobiliare;
- optimizarea contabilității tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare;
- eficientizarea modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

Semnificația teoretică și valoarea aplicativă a tezei. Argumentările științifice și elaborările metodologice privind contabilitatea investițiilor imobiliare relevate în teză au semnificație teoretică și valoare aplicativă.

Semnificația teoretică a tezei rezultă din următoarele investigații:

- examinarea abordărilor naționale și internaționale privind noțiunea investițiilor imobiliare;
- analiza criteriilor de clasificare și de recunoaștere a investițiilor imobiliare și propunerea unor noi criterii de clasificare a acestora;
- fundamentarea direcțiilor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora;
- identificarea unui nou model de prezentare a informațiilor aferente investițiilor imobiliare în situațiile financiare.

Valoarea aplicativă a tezei se confirmă prin:

- implementarea în practică a politicilor contabile aferente investițiilor imobiliare armonizate cu normele internaționale;
- argumentarea unei abordări noi privind delimitarea investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor;
- recomandarea unui nou cont contabil aferent investițiilor imobiliare în curs de execuție cu specificarea subconturilor corespunzătoare acestuia, precum și a subconturilor care necesită evidențiate la contul investițiilor imobiliare, în funcție de categoriile acestora;
- aplicarea în practică a schemelor de înregistrări contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare elaborate de autor;
- elaborarea și aprobarea în practică a unor formulare noi de registre contabile aferente operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare.

Rezultatele științifice principale înaintate spre susținere constau în: aprofundarea și dezvoltarea teoretică a definiției investițiilor imobiliare; argumentarea unor noi caracteristici aferente investițiilor imobiliare, precum și a modului de delimitare a acestora de proprietățile imobiliare utilizate de posesor; recomandarea unor noi criterii de clasificare a investițiilor imobiliare; fundamentarea direcțiilor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea ulterioară și la transferul acestora; argumentarea propunerilor de eliminare a discordanțelor dintre prevederile SNC și IFRS aferente contabilității investițiilor imobiliare; eficientizarea modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

Implementarea rezultatelor științifice. Recomandările autorului privind politicile contabile aferente investițiilor imobiliare, înregistrările contabile ale operațiunilor cu investițiile imobiliare la evaluarea ulterioară a acestora și formularul „Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare” au fost implementate în practica contabilă a entităților „Icam” SA, „Dalia” SA, „Unic” SA și „Viva and CO” SRL.

Materialele investigațiilor pot fi utilizate în procesul didactic al instituțiilor de învățământ și de instruire profesională cu profil economic.

Aprobarea rezultatelor lucrării. Rezultatele cercetărilor efectuate au fost prezentate și aprobate la 3 conferințe și simpozioane științifice internaționale.

Publicații la tema tezei. Principalele rezultate ale cercetării au fost publicate în 12 lucrări științifice cu un volum de 4,19 coli de autor, din care 9 articole în reviste științifice de profil.

Volumul și structura tezei. Teza cuprinde: adnotarea, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografia (173 de titluri), 137 pagini text de bază, 15 figuri, 2 grafice, 20 de tabele și 33 de anexe.

Cuvinte cheie: investiții imobiliare, teren, clădire, proprietăți imobiliare, cost, evaluare, valoare justă, leasing operațional, transfer, situații financiare.

CONȚINUTUL TEZEI

Capitolul 1 „Fundamente teoretico - metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare” cuprinde o generalizare a abordărilor naționale și internaționale privind conceptele teoretico - metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare. În mod deosebit, sunt investigate aspectele teoretice aferente definirii, recunoașterii, clasificării investițiilor imobiliare, precum și evaluării acestora.

În literatura de specialitate străină și autohtonă noțiunea investițiilor imobiliare se tratează în mod diferit, astfel încât unele definiții nu limitează deținerea acestora doar pentru acordarea lor în leasing operațional sau pentru majorarea capitalului. Considerăm că definiția investițiilor imobiliare nu este clară referitor la terenurile deținute în leasing, având în vedere că în cele mai frecvente cazuri acestea sunt deținute în leasing operațional, iar în leasing financiar doar când se estimează că la finele contractului va fi transmis dreptul de proprietate asupra acestuia locatarului. Totuși, practica dovedește că asemenea situații apar foarte rar sau nu apar deloc. După părerea noastră, acest fapt trebuie evidențiat în definiție pentru a nu crea incertitudini în calificarea terenurilor ca investiții imobiliare. În acest context, se propune aprofundarea și dezvoltarea noțiunii investiției imobiliare prin următoarea definiție: ***investiția imobiliară este o proprietate imobiliară deținută (de proprietar sau de locatar în temeiul unui contract de leasing financiar, care în cazul terenurilor, poate fi încheiat atunci când se estimează că, la expirarea contractului, dreptul de proprietate asupra acestora va fi transmis locatarului) mai degrabă***

pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri/servicii, sau în scopuri administrative, sau a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Reglementările contabile prevăd doar proprietățile imobiliare care pot fi atribuite la investițiile imobiliare, fără a stabili și caracteristicile acestora. Asemenea situație poate crea probleme în cazul atribuirii la investiții imobiliare a proprietăților imobiliare deținute pentru majorarea capitalului entității. Ca să existe dovezi că acestea pot majora capitalul, autorul propune ca ele să întrunească caracteristicile prezentate în figura 1.

Criterii de atribuire la investițiile imobiliare a proprietăților imobiliare deținute pentru majorarea capitalului entității				
Proprietățile imobiliare corespund definiției mijloacelor fixe	Proprietățile imobiliare sunt reflectate ca obiecte de inventar separate	Investițiile imobiliare recunoscute pot majora capitalul propriu	La data transferului investițiilor imobiliare, este aplicat modelul bazat pe valoarea justă	La data raportării, valoarea justă a investițiilor imobiliare poate fi majorată

Figura 1. Caracteristici aferente investițiilor imobiliare deținute pentru majorarea capitalului entității

Sursa: elaborat de autor

Caracteristicile propuse pot fi o dovadă concludentă că se pot obține beneficii economice din investițiile imobiliare menționate în figură, fără ca acestea să fie transmise în leasing operațional.

Reglementările contabile nu abordează suficient aspectele delimitării investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, în cazul în care, acestea nu pot fi vândute sau transmise în leasing separat. Autorul propune delimitarea acestor proprietăți imobiliare prin stabilirea părții semnificative sau nesemnificative în modul prezentat în tabelul 1. La

stabilirea părților nominalizate, s-a ținut cont că, de regulă, în practica contabilă o eroare mai mare de 10% decât valoarea de referință a elementelor din bilanț sau a indicatorilor economici calculați pe baza acestora poate influența semnificativ deciziile investitorilor și altor utilizatori de informații. De asemenea, nivelul indicatorilor, după care se stabilesc părțile respective, este determinat, ținându-se cont de natura și mărimea acestora în măsura în care n-ar influența semnificativ valoarea totală a indicatorilor aferenți proprietății imobiliare care trebuie să fie delimitată.

Tabelul 1. Modul de delimitare a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor

Nr. crt.	Indicatori	Proprietățile imobiliare		Recunoașterea proprietăților imobiliare
		Investiție imobiliară (%)	Proprietate imobiliară utilizată de posesor (%)	
1	2	3	4	5
1.	Volumul vânzărilor aferent proprietății imobiliare	≤ 10	≥ 90	Proprietate imobiliară utilizată de posesor
		≥ 90	≤ 10	Investiție imobiliară
2.	Valoarea contabilă a proprietății imobiliare	≤ 8	≥ 92	Proprietate imobiliară utilizată de posesor
		≥ 92	≤ 8	Investiție imobiliară
3.	Mărimea profitului până la impozitare aferent proprietății imobiliare	≤ 10	≥ 90	Proprietate imobiliară utilizată de posesor
		≥ 90	≤ 10	Investiție imobiliară

Sursa: elaborat de autor

Modul de delimitare a proprietăților imobiliare expus în tabel va asigura veridicitate și credibilitate investițiilor imobiliare în bilanț, și, ca urmare, va asigura o imagine obiectivă situațiilor financiare.

Actele normative contabile nu tratează explicit criteriile de clasificare a investițiilor imobiliare. Considerăm că asigurarea unei definiții complete a conceptului de investiție imobiliară, precum și a unei analize mai profunde a investițiilor imobiliare, poate fi realizată prin alegerea unor criterii raționale de clasificare a acestora, principalele dintre care sunt prezentate în tabelul 2.

Tabelul 2. Clasificarea investițiilor imobiliare

Nr. crt.	Criterii de clasificare	Categoriile de investiții imobiliare
1	2	3
1.	Natura	Terenuri Clădiri Proprietăți imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare
2.	Destinația	Terenuri deținute pentru majorarea valorii capitalului Terenuri deținute pentru a fi utilizate în viitorul încă nedeterminat Clădiri aflate în proprietatea entității și transmise în leasing operațional Clădiri deținute în leasing financiar și transmise în leasing operațional Clădiri libere deținute pentru transmiterea în leasing operațional
3.	Modul de constituire	Investiții imobiliare realizate în regie proprie Investiții imobiliare realizate în antrepriză Investiții imobiliare achiziționate în mod ordinar Investiții imobiliare achiziționate în schimbul altor active Investiții imobiliare primite în baza unui leasing financiar Investiții imobiliare intrate cu titlu gratuit Investiții imobiliare intrate ca aport în capitalul social Investiții imobiliare intrate în condiții de amânare a plății
4.	Scopul deținerii	Investiții imobiliare deținute pentru obținerea veniturilor din chirii Investiții imobiliare deținute pentru majorarea valorii capitalului Investiții imobiliare deținute pentru a fi utilizate în viitorul încă nedeterminat
5.	Tipurile de riscuri	Investiții imobiliare expuse riscului financiar Investiții imobiliare expuse riscului legat de valoarea justă Investiții imobiliare expuse riscului legat de cursul valutar
6.	Surse de finanțare	Investiții imobiliare acoperite din creșterile de capital Investiții imobiliare acoperite pe seama veniturilor din leasing operațional Investiții imobiliare acoperite pe seama provizioanelor Investiții imobiliare acoperite prin angajamente de credite și împrumuturi
7.	Termenul deținerii	Investiții imobiliare deținute pe perioada contractului de leasing Investiții imobiliare deținute pe perioada majorării valorii capitalului Investiții imobiliare deținute pe perioada determinării destinației

Sursa: elaborat de autor

Criteriile de clasificare propuse de autor vor contribui la îmbogățirea cadrului informațional al deciziilor de investire în proprietățile imobiliare.

Contabilitatea investițiilor imobiliare este condiționată, în mare parte, de modelul evaluării ulterioare aplicat de către entitate, precum și de caracterul tranzacțiilor de transfer și de ieșire a acestora. Problemele contabilității investițiilor imobiliare referitoare la aspectele sus menționate, sunt abordate în următoarele capitole ale tezei.

Capitolul 2 „Tratamentul contabil al investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora” include rezultatele cercetării aspectelor metodologice și aplicative ale contabilității operațiunilor de intrare a investițiilor imobiliare. Sunt tratate problemele contabilității investițiilor imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost și formulate recomandări de perfecționare a acestora.

Literatura de specialitate nu tratează în mod clar alegerea procedeeelor și metodelor la formarea politicilor contabile aferente investițiilor imobiliare. Autorul recomandă un model de politici contabile privind investițiile imobiliare armonizate cu normele internaționale care vor asigura obiectivitate în contabilizarea tranzacțiilor cu acestea.

Planul general de conturi contabile nu reglementează înregistrarea operațiunilor cu investițiile imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora, fapt ce poate afecta imaginea lor în bilanț. În scopul soluționării acestor probleme, se propun principalele înregistrări contabile aferente operațiunilor cu investițiile imobiliare. Actul respectiv nu prevede un cont separat pentru reflectarea costurilor aferente lucrărilor de construcție, reconstrucție și amenajare a investițiilor imobiliare până la finalizarea acestor lucrări. Autorul recomandă un nou cont contabil aferent costurilor menționate, care va asigura un nivel mai ridicat de veridicitate și credibilitate a informațiilor privind investițiile imobiliare.

În urma investigațiilor efectuate, s-au constatat divergențe între prevederile SNC și IFRS aferente contabilității investițiilor imobiliare. În scopul eliminării acestor discordanțe, autorul propune anumite măsuri, care vor contribui la ameliorarea cadrului contabil național, precum și la îmbunătățirea procesului de fundamentare a deciziilor economice.

Problema fundamentală a contabilității investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă constă în estimarea valorii juste. Autorul specifică regulile obligatorii care trebuie respectate la determinarea

acestei valori, ajungând, totodată, la concluzia că, pentru elucidarea problemelor legate de valoarea justă, sunt necesare reglementări naționale care să abordeze conceptul și modul de determinare a acesteia. Lipsa unor reglementări în acest sens poate influența creșterea sau descreșterea prețurilor investițiilor imobiliare în timp, precum și stabilirea unor prețuri neadecvate ale acestora. Ca urmare, pot fi impuse ajustări nejustificate ale valorii juste care pot afecta poziția financiară a entității.

În teză este analizată influența modificărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională și impactul acestora asupra poziției financiare a entității în ansamblu (tabelul 3).

Tabelul 3. Veniturile, cheltuielile și rezultatele financiare (în lei)

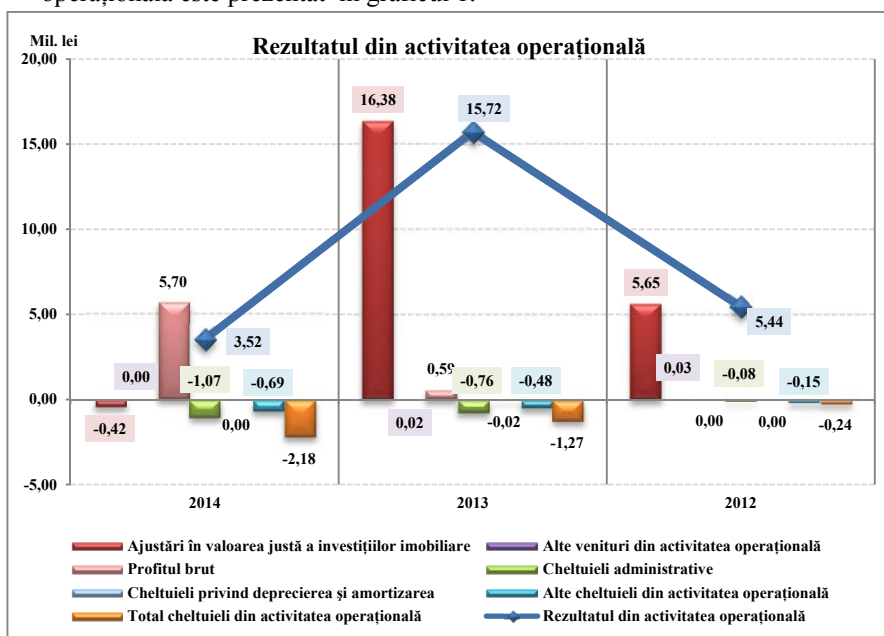
Nr. crt.	Indicatori financiari	Perioadele de gestiune		
		2014	2013	2012
1	2	3	4	5
1.	Venituri din vânzări (leasing)	7 950 912	914 557	-
2.	Costul vânzărilor	2 246 087	328 438	-
3.	Profit brut	5 704 825	586 119	-
4.	Alte venituri din activitatea operațională	-	21 059	28 800
5.	<i>Ajustări în valoarea justă a investițiilor imobiliare</i>	<i>(424 846)</i>	<i>16 375 803</i>	<i>5 652 554</i>
6.	Cheltuieli administrative	1 070 591	764 507	79 138
7.	Cheltuieli de depreciere și amortizare		21 762	3 895
8.	Alte cheltuieli din activitatea operațională	686 267	479 081	153 335
9.	Total cheltuieli din activitatea operațională	2 181 704	1 265 350	236 368
10.	<i>Rezultatul din activitatea operațională</i>	<i>3 523 121</i>	<i>15 717 631</i>	<i>5 444 986</i>
11.	Venituri din alte activități	18 842 390	11 153 258	164 220
12.	Cheltuieli din alte activități	19 985 675	10 618 681	491 803
13.	Diferențe de curs valutar	(3 965 046)	1 251 472	-
14.	Rezultat din alte activități	(5 108 331)	1 786 049	(327 583)
15.	Profitul până la impozitare	(1 585 210)	17 503 680	5 117 403
16.	Cheltuieli privind impozitul pe venit	-	-	-
17.	Profit net (pierdere netă) al perioadelor de gestiune	(1 585 210)	17 503 680	5 117 403

Sursa : elaborat de autor în baza datelor entității „Dalia” SA

Din informațiile prezentate în tabel, se constată că, pe parcursul anilor 2013 și 2014, au avut loc ajustări ale valorii juste a investițiilor imobiliare. Astfel, în anul 2013 majorările valorii juste au constituit 16 375 803 lei, iar

În anul 2014 s-a produs o micșorare a acesteia cu 424 846 lei. Totodată, modificările în valoarea justă a investițiilor imobiliare au influențat și rezultatul din activitatea operațională, respectiv și profitul perioadelor de gestiune. Ca urmare, venitul din activitatea operațională a constituit 3 523 121 lei în anul 2014, mai puțin cu 12 194 510 lei (3 523 121 - 15 717 631) comparativ cu anul 2013, iar în comparație cu anul 2012 venitul s-a diminuat cu 1 921 865 lei (5 444 986 - 3 523 121).

Impactul modificărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională este prezentat în graficul 1.



Graficul 1. Impactul modificărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională

Sursa: elaborat de autor în baza datelor entității „Dalia” SA

Din datele graficului se constată că, în anii 2012 – 2014, au avut loc atât creșteri, cât și descreșteri în valoarea justă a investițiilor imobiliare care au influențat rezultatul din activitatea operațională. Valoarea justă s-a majorat de la 5,65 mln. lei în 2012 la 16,38 mln. lei în 2013 și s-a diminuat cu

0,42 mln.lei în 2014. Se evidențiază anul 2013 cu un venit de 15,72 mln. lei și anul 2012 cu 5,44 mln. lei, obținut, în special din creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare. În anul 2014, ca urmare a descreșterii valorii juste, venitul s-a micșorat până la 3,52 mln. lei.

Datele prezentate în grafic denotă că ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare au impact atât pozitiv, cât și negativ asupra rezultatului din activitatea operațională, care la rândul lor influențează poziția financiară a entității. De menționat că valoarea justă a investițiilor imobiliare poate exprima imagine obiectivă în bilanț, doar atunci când aceasta este determinată în baza prețurilor stabilite pe o piață activă. Considerăm că, în cele mai frecvente cazuri, pe piețele imobiliare din Republica Moldova valoarea justă nu va putea asigura obiectivitate, având în vedere că, în cea mai mare parte, acestea sunt puțin funcționale. Autorul recomandă în teză unele măsuri de soluționare a acestor probleme.

La nivel național, contabilitatea impozitului pe profit nu este suficient reglementată. Acest fapt nu permite aprecierea reală a consecințelor fiscale curente și viitoare privind recuperarea valorii contabile a investițiilor imobiliare. Reglementările fiscale nu tratează modul de determinare a valorii fiscale a investițiilor imobiliare, utilizată pentru calculul amortizării acestora, în scopul impozitării. Autorul propune reglementarea contabilității impozitului pe profit, ce ar permite reflectarea reală a consecințelor fiscale ale investițiilor imobiliare, cu evidențierea elementelor care generează impozitele amânate aferente acestora, se fac și unele recomandări referitoare la determinarea valorii lor fiscale.

Contabilitatea investițiilor imobiliare, evaluate după modelul bazat pe cost, care, conform reglementărilor internaționale, se aplică doar în cazul imposibilității evaluării valorii juste a investițiilor imobiliare în mod fiabil, prezintă informații doar despre valoarea acestora la data intrării în entitate. Astfel, acest model redă situația investițiilor imobiliare din trecut, dar nu din perspectiva acestora, fapt care este în defavoarea investitorilor. Considerăm că, o soluție în acest sens, ar putea fi neaplicarea acestui model de către entitățile autohtone la contabilizarea investițiilor imobiliare.

Investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost, sunt supuse deprecierei. La fiecare dată de raportare, entitatea estimează dacă există

indicii de depreciere a investițiilor imobiliare. Totodată, literatura de specialitate nu dezvăluie elementele care stau la baza deprecierei acestora, iar acest fapt nu poate asigura credibilitate în determinarea mărimii pierderilor din deprecierea acestora. În figura 2 sunt prezentați unii din principalii indicii ce atestă faptul că investițiile imobiliare pot fi depreciate.

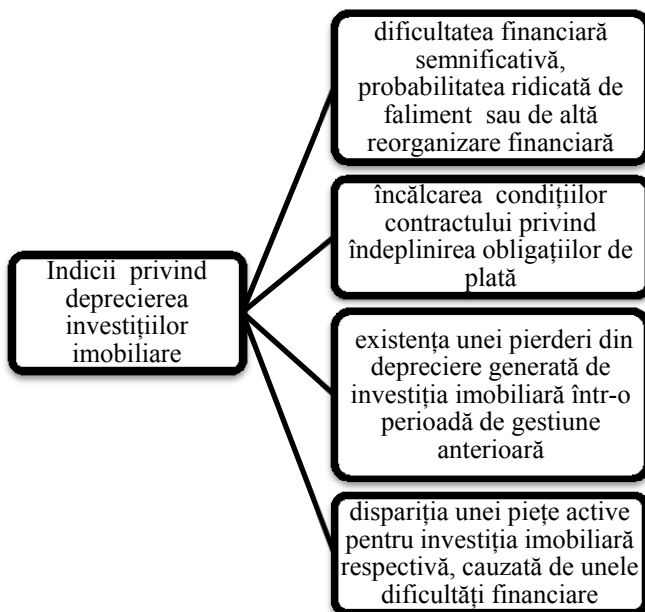


Figura 2. Indicii de depreciere a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Indicii de depreciere prezentați în figură, pot adevăra faptul că investițiile imobiliare ar putea fi depreciate, iar în funcție de aceștia, va putea fi determinată pierderea din deprecierea investițiilor imobiliare.

SNC „Investiții imobiliare”, contrar reglementărilor internaționale, nu tratează contabilitatea costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost. Acest fapt, poate afecta imaginea investițiilor imobiliare în situațiile financiare. Autorul recomandă abordarea aspectelor sus menționate în standardul nominalizat și propune modul în care ar trebui reflectate aceste costuri.

Reglementările contabile naționale aferente contabilității costurilor de producție, nu prevăd noțiunea și semnificația costurilor ulterioare, totodată, anumite standarde contabile reflectă contabilizarea acestor costuri. Pentru a nu crea incertitudini la contabilizarea costurilor ulterioare, autorul propune abordarea acestora în actele contabile corespunzătoare.

Capitolul 3 „Abordări metodologico-aplicative ale contabilității operațiunilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare” tratează problemele contabilității operațiunilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare și evidențiază măsurile de soluționare a acestora. Este abordată problematica prezentării informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora.

Contabilitatea transferului investițiilor imobiliare este influențată de modificarea destinației proprietăților imobiliare. Sursele bibliografice nu expun în mod clar particularitățile transferurilor investițiilor imobiliare conform modelelor de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost. În acest context, autorul a evidențiat particularitățile transferului, în tabelul 4.

Tabelul 4. Particularitățile transferurilor investițiilor imobiliare

Nr. crt.	Transferuri		Particularități
	din	în	
1	2	3	4
1.	Stocuri; Imobilizări corporale	Investiții imobiliare evaluate după <i>modelul bazat pe cost</i>	Nu rezultă diferențe de valoare
2.	Investiții imobiliare evaluate după <i>modelul bazat pe cost</i>	Stocuri; Imobilizări corporale	Nu rezultă diferențe de valoare
3.	Investiții imobiliare evaluate după <i>modelul bazat pe valoarea justă</i>	Stocuri; Imobilizări corporale	Valoarea justă a investițiilor imobiliare devine drept cost presupus a proprietăților imobiliare utilizate de posesor
4.	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare evaluate după <i>modelul bazat pe valoarea justă</i>	Diferența dintre valoarea contabilă și valoarea justă se tratează ca o reevaluare conform IAS 16
5.	Stocuri	Investiții imobiliare evaluate după <i>modelul bazat pe valoarea justă</i>	Diferența dintre valoarea contabilă și valoarea justă se recunoaște în contul de profit și pierdere

Sursa: elaborat de autor

În contextul particularităților transferurilor investițiilor imobiliare contabilizate la valoarea justă, în tabelul 5 sunt generalizate efectele care reies din acestea.

Tabelul 5. Efectele transferului investițiilor imobiliare contabilizate la valoarea justă

Nr. crt.	Transferuri		Modificarea utilizării	Efectele rezultate
	din	în		
1	2	3	4	5
1.	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Încetarea utilizării de către posesor	Diferență de reevaluare
2.	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Realizarea procesului de construcție sau îmbunătățire	Profit/pierdere
3.	Stocuri	Investiții imobiliare	Încheierea unui contract de leasing operațional	Profit/pierdere
4.	Investiții imobiliare	Imobilizări corporale	Începerea utilizării de către posesor	Nu există
5.	Investiții imobiliare	Stocuri	Începerea procesului de îmbunătățire în scopul vânzării	Nu există

Sursa: elaborat de autor

Conform informațiilor din tabel, la transferul investițiilor imobiliare contabilizate la valoarea justă, trebuie respectate următoarele reguli:

- 1) orice diferență dintre valoarea contabilă a proprietății imobiliare și valoarea sa justă se tratează ca o reevaluare conform IAS 16;
- 2) orice diferență dintre valoarea justă a proprietății imobiliare de la acea dată și valoarea sa contabilă se recunoaște în profit/pierdere;
- 3) orice diferență dintre valoarea justă a proprietății imobiliare la acea dată și valoarea sa contabilă se recunoaște în profit/pierdere;
- 4) costul proprietății imobiliare va fi valoarea sa justă de la data modificării utilizării, după transfer se contabilizează conform IAS 16;
- 5) costul proprietății imobiliare va fi valoarea sa justă de la data modificării utilizării, după transfer aceasta se va contabiliza conform IAS 2.

Literatura de specialitate nu tratează modul documentării operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare. Pentru asigurarea unei justificări obiective a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare, autorul a elaborat formularul „Registru de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare”, caracterizat detaliat în teză.

Investițiile imobiliare se derecunosc în situațiile financiare în momentul ieșirii, atunci când din acestea nu se mai preconizează apariția de beneficii economice viitoare. Totodată, reglementările contabile naționale și internaționale tratează modalitățile de ieșire a investițiilor imobiliare în mod diferit. Astfel, actele contabile naționale constată ca ieșiri de investiții imobiliare și acelea care nu le retrag definitiv din situațiile financiare. Spre exemplu, transmiterea investițiilor imobiliare ca aport în capitalul social al altor entități, după părerea noastră, acestea au ca scop aducerea de beneficii economice viitoare. Nu împărtășim nici ideea că lipsurile la inventariere ar putea fi constatate ca ieșiri de investiții imobiliare, având în vedere că acestea sunt proprietăți imobiliare care au o așezare fixă, stabilă și nu pot fi mutate dintr-un loc în altul. În plus, contrar normelor internaționale, nu sunt tratate ca ieșiri de investiții imobiliare tranzacțiile de vânzare și leaseback. În teză, se recomandă eliminarea din actele contabile naționale modalitățile de ieșire care nu retrag definitiv investițiile imobiliare din situațiile financiare și se propune abordarea ca modalitate de ieșire tranzacțiile de vânzare și leaseback. În figura 3 sunt evidențiate modalitățile care, după părerea noastră, retrag definitiv investițiile imobiliare din situațiile financiare, și ar trebui, de fapt, constatate ca ieșiri de investiții imobiliare.

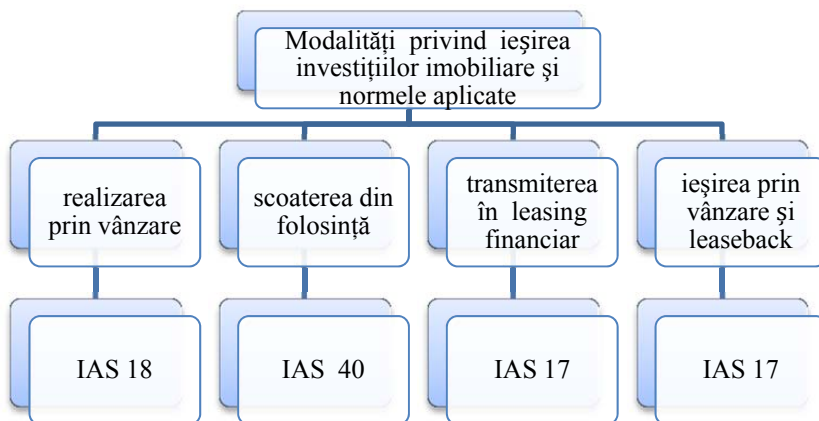


Figura 3. Modalități de ieșire a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Modalitățile de ieșire a investițiilor imobiliare prezentate în figură subliniază faptul că, la ieșirea acestora din entitate, ele vor fi eliminate definitiv din poziția financiară a entității și nu vor mai genera beneficii economice viitoare.

Literatura de specialitate nu tratează în mod suficient ieșirea investițiilor imobiliare prin tranzacții de vânzare și leaseback. Modul de ieșire a investițiilor imobiliare prin astfel de operațiuni este prezentat în figura 4.

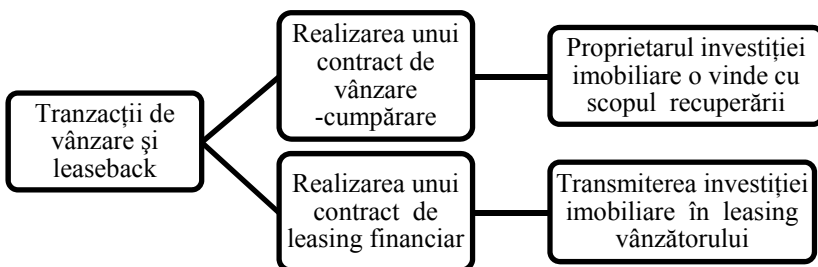


Figura 4. Modul de ieșire a investițiilor imobiliare prin tranzacții de vânzare și leaseback

Sursa: elaborat de autor

Din figură, rezultă că tranzacțiile de leaseback implică vânzarea unei investiții imobiliare și închirierea de către vânzător a aceleiași investiții imobiliare de la cumpărător.

Informațiile contabile reprezintă materia primă fundamentală în luarea tuturor deciziilor economice, manageriale și investiționale pe piețele de capital. Respectiv, și informațiile contabile privind investițiile imobiliare servesc drept bază pentru luarea deciziilor nominalizate mai sus. Acestea pot fi utile investitorilor și altor utilizatori de informații doar dacă sunt aplicate și înțelese corect și reprezintă exact ceea ce își propun să reprezinte. În urma investigării modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, s-a constatat că volumul acestora este exagerat și provoacă dificultăți la realizarea în practică. Autorul propune un nou model de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, care este prezentat și caracterizat detaliat în teză.

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Rezultatele cercetărilor în domeniul contabilității investițiilor imobiliare permit formularea următoarelor **concluzii**:

1. Contabilitatea investițiilor imobiliare se deosebește esențial de contabilitatea proprietăților imobiliare utilizate de posesor, factorul principal fiind trăsăturile distincte ale acestora, precum și scopul deținerii lor, fapt pentru care au fost necesare reglementări specifice privind contabilizarea acestora. În reglementările contabile, noțiunea investițiilor imobiliare se tratează în mod diferit, astfel încât unele definiții nu limitează deținerea acestora doar pentru acordarea lor în leasing operațional sau pentru majorarea capitalului. Considerăm că definiția investiției imobiliare nu exprimă claritate referitor la terenurile deținute în leasing. În cele mai frecvente cazuri, terenurile sunt deținute în leasing operațional, iar în leasing financiar acestea sunt deținute exclusiv când se estimează că la finele contractului dreptul de proprietate asupra acestora va fi transmis locatarului (practica dovedește că asemenea situații pot apărea foarte rar sau nu apar de loc). În opinia noastră, acest fapt trebuie evidențiat în definiție pentru a nu crea incertitudini în calificarea terenurilor ca investiții imobiliare. Autorul a aprofundat sub aspect teoretic definiția investiției imobiliare.

2. Reglementările contabile actuale nu prevăd caracteristici specifice de identificare a investițiilor imobiliare care sunt deținute pentru majorarea capitalului entității. Existența unor astfel de caracteristici ar fi o dovadă că poate fi majorat capitalul și fără transmiterea acestora în leasing operațional. Reglementările nominalizate nu tratează modul delimitării investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, dacă proprietățile nu pot fi închiriate sau vândute separat, precum și criteriile de clasificare a investițiilor imobiliare. În urma cercetărilor, autorul a propus caracteristicile investițiilor imobiliare deținute pentru majorarea capitalului, modul delimitării investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor și criteriile de clasificare a investițiilor imobiliare.

3. Literatura de specialitate nu abordează formarea costului investițiilor imobiliare la evaluarea inițială, în funcție de sursa intrării în entitate, acesta fiind exprimat doar sub aspect general. SNC „Investiții imobiliare” nu

evidențiază metoda preponderentă la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare, fapt care poate crea incertitudini în alegerea obiectivă a unuia dintre cele două modele: bazat pe valoarea justă sau pe cost. Actele contabile naționale nu definesc conceptul valorii juste și modul estimării acesteia în contextul investițiilor imobiliare. La fel, acestea nu abordează impactul modelului bazat pe cost asupra indicatorilor financiari în cazul aplicării acestuia la evaluarea investițiilor imobiliare. În teză, se evidențiază modul de formare a costului investițiilor imobiliare în funcție de sursa intrării în entitate, se propun unele măsuri în scopul asigurării estimării fiabile a valorii juste, sunt evidențiate avantajele și dezavantajele modelelor de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost și formulate unele argumente în vederea neadmiterii celui din urmă la evaluarea investițiilor imobiliare.

4. Sursele bibliografice nu tratează în mod clar alegerea obiectivă a principiilor, procedeele și regulilor la formarea politicilor contabile privind investițiile imobiliare. Planul general de conturi contabile nu tratează înregistrarea operațiunilor cu investițiile imobiliare, în funcție de conținutul economic al acestora, conform obiectivului stabilit. Contul destinat investițiilor imobiliare, nu conține subconturile pentru evidențierea principalelor categorii de investiții imobiliare. Actul respectiv, nu prevede un cont separat pentru reflectarea costurilor aferente lucrărilor de construcție, reconstrucție și amenajare a investițiilor imobiliare până la finalizarea acestor lucrări. Autorul propune un model de politici contabile privind investițiile imobiliare armonizate cu cerințele IFRS, recomandă nomenclatorul subconturilor la contul destinat investițiilor imobiliare, precum și un nou cont 153 „Investiții imobiliare în curs de execuție” și subconturile acestuia pentru reflectarea costurilor nominalizate. Au fost propuse schemele înregistrărilor contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora.

5. Reglementările contabile actuale nu stabilesc modul de evaluare a investițiilor imobiliare la inventariere, ceea ce nu permite determinarea stării și valorii reale a acestora. Actele normative contabile aferente contabilității costurilor de producție, nu prevăd noțiunea și semnificația costurilor ulterioare, în timp ce, anumite standarde contabile reflectă contabilizarea acestor costuri. În contradicție cu reglementările contabile

internaționale, la nivel național, nu este tratată contabilitatea costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost. Acest fapt, poate afecta imaginea investițiilor imobiliare în situațiile financiare. SNC „Deprecierea activelor” nu dezvăluie în mod special factorii și indicii de depreciere a investițiilor imobiliare. Autorul a propus modul de evaluare a investițiilor imobiliare la inventariere. Recomandă abordarea în actele normative contabile a noțiunii și semnificației costurilor ulterioare, precum și a contabilității acestora în funcție de modelele de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost și propune modul de reflectare a acestora. De asemenea, prezintă principalii indicii de depreciere a investițiilor imobiliare

6. SNC „Investiții imobiliare” prevede situații de transfer al investițiilor imobiliare nejustificate, precum și ieșiri ale acestora, care nu le retrag definitiv din situațiile financiare. Contrar actelor contabile internaționale, nu sunt tratate ca ieșiri de investiții imobiliare tranzacțiile de vânzare și leaseback. La nivel național, nu este suficient reglementată contabilitatea impozitului pe profit. Lipsa unor reglementări adecvate în acest sens, poate afecta aprecierea obiectivă a consecințelor fiscale curente și viitoare aferente recuperării valorii contabile a investițiilor imobiliare. La fel, nu este reglementat modul de determinare a valorii fiscale a acestora. Autorul propune eliminarea din actele normative contabile a situațiilor de transfer a investițiilor imobiliare nejustificate și a modalităților de ieșire ale acestora, care nu le retrag definitiv din situațiile financiare, precum și constatarea ca ieșiri tranzacțiile de vânzare și leaseback. Se evidențiază elementele care generează impozitele amânate aferente investițiilor imobiliare și se formulează unele recomandări privind determinarea valorii lor fiscale.

7. Informațiile contabile aferente investițiilor imobiliare servesc drept bază pentru luarea deciziilor manageriale. Acestea pot fi utile doar dacă sunt credibile și transparente. Literatura de specialitate nu tratează în mod special documentarea tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare, fapt ce nu permite urmărirea și controlul acestora. Investigând modul de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, s-a constatat că volumul acestora este exagerat și provoacă dificultăți la realizarea în practică. Pentru asigurarea gestiunii și controlului

investițiilor imobiliare, autorul a elaborat formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare și a propus un nou model de prezentare a informațiilor aferente acestora în situațiile financiare.

Problema științifică importantă soluționată în domeniul cercetat, constă în: perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora; recomandarea înregistrărilor contabile aferente operațiunilor cu investițiile imobiliare; argumentarea propunerilor privind eliminarea divergențelor dintre reglementările naționale și internaționale aferente contabilității investițiilor imobiliare; propunerea unui nou model de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare. Soluționarea acestei probleme în cercetare a confirmat avantajele recomandărilor formulate în teză și influența benefică a acestora asupra performanțelor entităților autohtone.

Cercetările efectuate permit formularea unor **recomandări** referitoare la perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare:

1. Noțiunea investițiilor imobiliare trebuie definită ca o proprietate imobiliară, deținută (de proprietar sau de locatar în temeiul unui contract de leasing financiar, care, în cazul terenurilor, poate fi încheiat atunci când se estimează că la expirarea contractului dreptul de proprietate asupra acestora va fi transmis locatarului) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri/servicii, sau în scopuri administrative, sau a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

2. Investițiile imobiliare deținute pentru majorarea capitalului trebuie să întrunească următoarele caracteristici: să corespundă definiției mijloacelor fixe; să fie reflectate ca obiecte de inventar separate; să poată majora capitalul; la transfer, să fie aplicată valoarea justă; la data raportării, valoarea justă să poată fi majorată. Se propune delimitarea investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor prin stabilirea părții semnificative sau nesemnificative a acestora. Autorul recomandă clasificarea investițiilor imobiliare după următoarele criterii: natură, destinație, modul de constituire, scopul deținerii, tipurile de riscuri, sursa de finanțare și termenul deținerii.

3. În scopul asigurării unei estimări obiective a valorii juste a investițiilor imobiliare, se recomandă elaborarea normelor naționale care să abordeze: investițiile imobiliare care fac obiectul evaluării; premisa de evaluare adecvată, corespunzătoare celei mai bune utilizări; piața principală; caracteristicile care fac obiectul unei piețe active și inactive; ipotezele pe care le-ar folosi participanții de pe piață la stabilirea valorii investițiilor imobiliare; datele de intrare utilizate în tehnicile de evaluare ale valorii juste; corelația dintre valoarea justă și valoarea de piață a investițiilor imobiliare; metodele și tehnicile alternative de evaluare adecvate.

4. Pentru perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare, autorul propune:

- un model de politici contabile privind investițiile imobiliare armonizate cu cerințele IFRS;
- schemele de înregistrări contabile aferente operațiunilor cu investițiile imobiliare, în funcție de conținutul economic al acestora;
- nomenclatorul subconturilor aferente categoriilor de investiții imobiliare la contul destinat acestora;
- un nou cont contabil pentru reflectarea costurilor aferente lucrărilor de construcție, reconstrucție și amenajare a investițiilor imobiliare până la finalizarea acestor lucrări;
- elementele care generează impozitele amânate aferente investițiilor imobiliare și modul de determinare a valorii lor fiscale;
- principalii indicii de depreciere a investițiilor imobiliare, precum și a modului de determinare și contabilizare a pierderilor din deprecierea acestora;
- abordarea în actele normative contabile noțiunea și semnificația costurilor ulterioare.

5. În scopul stabilirii stării și valorii reale a investițiilor imobiliare, se recomandă abordarea în reglementările naționale a modului de evaluare a acestora la inventariere și se propune evaluarea lor la valoarea de inventar, stabilită în funcție de utilitatea, starea și prețul de piață a acestora.

6. În vederea eliminării divergențelor dintre prevederile standardelor naționale și internaționale aferente contabilității investițiilor imobiliare, sunt necesare următoarele măsuri:

- în SNC „Investiții imobiliare”, se propune: abordarea ca metodă preponderentă la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare cea bazată pe valoarea justă; expunerea definiției valorii juste conform IFRS; tratarea contabilității costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora; clarificarea aspectelor referitoare la „în cazul capitalizării costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare se determină costul corectat al obiectului care substituie costul de intrare”; eliminarea situațiilor care nu justifică transferul investițiilor imobiliare, precum și a modalităților de ieșire ale acestora, care nu le retrag definitiv din situațiile financiare, abordarea tranzacțiilor de vânzare și leaseback ca ieșiri de investiții imobiliare;
- elaborarea normelor naționale în scopul desemnării investițiilor imobiliare ca elemente acoperite împotriva riscurilor legate de riscul financiar, de valoarea justă și de cursul valutar;
- excluderea din SNC „Diferențe de curs valutar și de sumă” a noțiunii „diferență de sumă” pentru a corespunde IFRS și a nu provoca incertitudini în desemnarea investițiilor imobiliare ca elemente acoperite împotriva riscurilor legate de cursul valutar;
- reglementarea contabilității impozitului pe profit în scopul determinării și contabilizării obiective a consecințelor fiscale curente și viitoare privind recuperarea valorii contabile a investițiilor imobiliare.

7. În vederea eficientizării modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare, autorul recomandă formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare, de asemenea, identifică volumul și modul de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, în scopul utilizării acestora în procesul decizional.

Rezultatele cercetării constituie un aport semnificativ în dezvoltarea teoriei și practicii contabilității investițiilor imobiliare prin aprofundarea și perfecționarea metodologiei și practicilor existente în domeniu. Aceste rezultate asigură obținerea unor informații veridice și credibile necesare tuturor categoriilor de utilizatori pentru luarea deciziilor economice și manageriale la toate nivelele de gestiune a entităților.

LISTA LUCRĂRILOR PUBLICATE LA TEMA TEZEI

Articole în ediții de profil național

1. Brînzila L. Reflectarea în evidența contabilă a rezultatelor inventarierii. În: FinConsultant, 2009, nr. 2, p. 77- 84, 0, 52 c.a.
2. Brînzila L. Evidența contabilă în baza contractului de leasing financiar. În: FinConsultant, 2009, nr. 5, p. 80 - 89, 0, 52 c.a.
3. Brînzila L. Unele aspecte ale contabilității transferurilor la investiții imobiliare conform modelului bazat pe valoarea justă. În: FinConsultant, 2010, nr.1, p. 80 - 85, 0, 30 c.a.
4. Brînzila L. Aspecte privind contabilizarea investițiilor imobiliare conform modelului bazat pe cost. În: FinConsultant, 2010, nr. 6, p. 88 - 95, 0, 41 c.a.
5. Brînzila L. Unele aspecte privind contabilizarea operațiunilor aferente contractului de leasing operațional. În: FinConsultant, 2011, nr.1, p. 67 - 71, 0, 24 c.a.
6. Brînzila L. Unele abordări contabile în identificarea deprecierei activelor. În: FinConsultant, 2011, nr. 3, p.76 - 81, 0, 46 c.a.
7. Brînzila L. Considerații privind poziționarea valorii juste în contabilizarea investițiilor imobiliare. În: FinConsultant, 2012, nr. 11, p. 72 -77, 0, 47 c.a.
8. Brînzila L. Aprecieri comparative privind modelele de contabilizare a investițiilor imobiliare. În: Intellectus, 2013, nr. 3, p. 100 -103, 0, 28 c.a.
9. Brînzila L. Valoarea justă ca formă a valorii de piață în contabilitatea investițiilor imobiliare. În: Studia Universitatis, 2013, nr. 7(67), p. 203 - 206, 0,34 c.a.

Materiale ale comunicărilor științifice

10. Brînzila 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, 0, 32 c.a.
11. Brînzila L. Delimitări conceptuale privind investițiile imobiliare. În: Simpozionul Științific Internațional al Tinerilor Cercetători din 28 - 29 aprilie 2010, Ediția a VIII-a. Chișinău: ASEM, 2010, p. 306 - 308, 0, 15 c.a.
12. Brînzila L. Aspecte ale contabilității ieșirii investițiilor imobiliare. În: Simpozionul Internațional al Tinerilor Cercetători din 13 – 15 aprilie 2011, Ediția a IX-a. Chișinău: ASEM, 2011, p. 344 - 346, 0, 18 c.a.

ADNOTARE

la teza pentru obținerea gradului de doctor în științe economice

„Contabilitatea investițiilor imobiliare”

BRÎNZILA Liuba, Chișinău, 2015

Specialitatea: 522.02. - Contabilitate; audit; analiză economică

Structura tezei: adnotare, introducere, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografie (173 de titluri), 137 pagini text de bază, 15 figuri, 2 grafice, 20 de tabele și de 33 anexe. Rezultatele obținute sunt publicate în 12 lucrări științifice.

Cuvinte cheie: investiții imobiliare, teren, clădire, proprietate imobiliară, cost, evaluare, valoare justă, leasing operațional, transfer, situații financiare.

Domeniul de studiu: contabilitate

Scopul și obiectivele lucrării constau în investigarea complexă a aspectelor teoretice și aplicative ale contabilității investițiilor imobiliare și fundamentarea direcțiilor de perfecționare și de optimizare a metodologiei acesteia în conformitate cu cerințele internaționale.

Noutatea și originalitatea științifică constau în aprofundarea teoretică a definiției investițiilor imobiliare și recomandarea unor noi criterii de clasificare și delimitare a acestora; elaborarea politicilor contabile aferente investițiilor imobiliare; fundamentarea direcțiilor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea ulterioară și optimizarea contabilității la transferul acestora; eficientizarea modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

Problema științifică importantă soluționată în domeniul cercetat, constă în: perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora; recomandarea înregistrărilor contabile aferente operațiunilor cu investițiile imobiliare; argumentarea propunerilor privind eliminarea divergențelor dintre reglementările naționale și internaționale aferente contabilității investițiilor imobiliare; propunerea unui nou model de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare. Soluționarea acestei probleme în cercetare a confirmat avantajele recomandărilor formulate în teză și influența benefică a acestora asupra performanțelor entităților autohtone.

Semnificația teoretică și valoarea aplicativă rezidă în impactul recomandărilor teoretice și practice aferente perfecționării contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea ulterioară și la transfer, care vor contribui la îmbunătățirea procesului decizional.

Implementarea rezultatelor științifice: unele recomandări elaborate în teză sunt implementate în practica contabilă a entităților autohtone și pot fi utilizate în procesul didactic al instituțiilor de învățământ și de instruire profesională cu profil economic.

ANNOTATION

to the thesis for obtaining the degree of doctor in economic sciences

„Accounting for investment properties”

BRÎNZILA Liuba, Chişinău, 2015

Specialty : 522.02. - Accounting; audit ; economic analysis

Structure of thesis: annotation, introduction, three chapters, conclusions and recommendations, bibliography (173 titles), is presented on 137 pages of basic text, 15 figures, 2 charts, 20 tables and 33 annexes. The obtained results are published in 12 scientific papers.

Keywords: real estate investment, book value, cost, fair value, real estate, operating lease, transfer, recognition, evaluation, financial statements.

Research domain: Accounting.

Aim and objectives are the multilateral investigation of theoretical and applicative aspects of accounting of real estate investments and main directions of improving its methodology in accordance with international standards.

Scientific originality and novelty is reflected in development of concept of definition of investment property; recommending new criteria for the classification and delimitation of investment property; elaboration of accounting policies that are harmonized with international standards; elucidate the issues and directions for improving the accounting of real estate investment, evaluation after recognition, improving the presentation methods in financial statements.

The important scientific issue solved in the domain of research consists in improving the investment property accounting based on the evaluation model; recommendation of accounting records related to operations with real estate investments; argumentations for proposals on removing differences between national regulations and international accounting related to real estate investments; proposing a new model to disclosure in the financial statements. Solving this issue in the research confirmed the advantages of recommendations and their beneficial influence on the performance of local entities.

Theoretical significance and applicative value of the thesis resides in the impact of recommendations related to the improvement of accounting entry, further evaluation and transfer, which will improve the decision process and performance of the entity.

Implementation of scientific results: some recommendations developed in the thesis have been accepted for implementation in the economical practice of some domestic companies and in the teaching process of educational institutions and professional training with economic profile.

АННОТАЦИЯ

к диссертации на соискание степени кандидата экономических наук
на тему « **Бухгалтерский учет инвестиционной недвижимости**»
БРЫНЗИЛА Люба, Кишинэу, 2015.

Специальность 522. 02. - Бухгалтерский учет; аудит; экономический анализ

Структура диссертации: аннотация, введение, три главы, выводы и рекомендации, библиография (173 наименований), 137 страниц основного текста, 15 рисунков, 2 графика, 20 таблицы и 33 приложений. Результаты исследования изложены в 12 научных работах.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, земля, здание, недвижимое имущество, стоимость, оценка, справедливая стоимость, операционный лизинг, перевод, финансовая отчетность.

Область исследования: бухгалтерский учет.

Цель и задачи диссертации состоят в комплексном исследовании теоретических и практических аспектов учета инвестиционной недвижимости и в обосновании направлений совершенствования его методологии в соответствии с международными требованиями.

Научная новизна и оригинальность полученных результатов состоят в развитии понятия инвестиционной недвижимости, а также рекомендации новых критериев при их классификации и делимитации; разработке учетной политики, основанной на международных принципы; совершенствовании учета инвестиционной недвижимости при последующей оценке и оптимизации учета при их переводе; упорядочение метода представления информации в финансовой отчетности.

Главная научная проблема, решенная в исследуемой области, состоит в: совершенствовании учета инвестиционной недвижимости в зависимости от модели последующей оценки; разработке бухгалтерских записей по операциям с инвестиционной недвижимостью; обоснования предложения по устранению расхождений между национальными и международными правилами в рамках учета инвестиционной недвижимости; рекомендации метода представления информации в финансовой отчетности. Решение данной проблемы в рамках исследования доказало преимущества рекомендаций, изложенных в работе, и их благоприятное влияние на результаты деятельности предприятия.

Теоретическое значение и практическая ценность работы состоят в воздействии теоретических и практических рекомендаций по совершенствованию учета инвестиционной недвижимостью при последующей оценке и их переводе, которые позволят оптимизировать процесс принятия решения.

Внедрение научных результатов: отдельные рекомендации сформулированные в работе, были внедрены в практику некоторых местных предприятий и могут быть использованы в учебном процессе экономических учебных заведений и курсов повышения квалификации.

BRÎNZILA LIUBA

**CONTABILITATEA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE
522.02. - CONTABILITATE; AUDIT; ANALIZĂ ECONOMICĂ**

**AUTOREFERATUL
tezei de doctor în științe economice**

Aprobat spre tipar: 30.09.2015

Formatul hârtiei 60x84 1/16

Hârtie ofset. Tipar ofset.

Tiraj 50 ex.

Coli de tipar: 1,0

Comanda nr. 64

Tipografia Departamentului Editorial - Poligrafic al ASEM
Chișinău, str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni, 59, MD 2005
tel.: +373(0) 22 402 986, +373 (0) 22 402 886