

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

Teză de doctor în științe economice

Conducător științific:

Nederița Alexandru,
doctor habilitat în economie,
profesor universitar

Autorul:

Brînzila Liuba

CHIȘINĂU, 2015

© BRÎNZILA LIUBA, 2015

CUPRINS

ADNOTARE	6
LISTA ABREVIERILOR	9
INTRODUCERE	10
1.FUNDAMENTE TEORETICO – METODOLOGICE ALE CONTABILITĂȚII INVESTIȚIILOR IMOBILIARE	16
1.1. Delimitări conceptuale privind contabilitatea investițiilor imobiliare	16
1.2. Considerații privind clasificarea, recunoașterea și evaluarea investițiilor imobiliare	30
1.3. Concluzii la capitolul 1	50
2. TRATAMENTUL CONTABIL AL INVESTIȚIILOR IMOBILIARE LA EVALUAREA INIȚIALĂ ȘI ULTERIOARĂ A ACESTORA	53
2.1. Aspecte problematice ale contabilității operațiunilor de intrare a investițiilor imobiliare	53
2.2. Contabilitatea investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă	71
2.3. Contabilitatea investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost	85
2.4. Concluzii la capitolul 2	95
3. ABORDĂRI METODOLOGICO – APLICATIVE ALE CONTABILITĂȚII OPERAȚIUNILOR DE TRANSFER ȘI DE IEȘIRE A INVESTIȚIILOR IMOBILIARE	98
3.1. Probleme ale contabilității tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare	98
3.2. Contabilitatea operațiunilor de ieșire a investițiilor imobiliare	107
3.3. Impactul informațiilor aferente investițiilor imobiliare asupra procesului decizional	117
3.4. Concluzii la capitolul 3	129
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI	132
BIBLIOGRAFIE	138
ANEXE	151
ANEXA 1. Reglementări contabile internaționale aferente proprietăților imobiliare	152
ANEXA 2. Politici contabile privind tranzacțiile cu investițiile imobiliare	153
ANEXA 3. Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor de intrare a investițiilor imobiliare	155
ANEXA 4. Înregistrări contabile privind tranzacțiile cu investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă	156
ANEXA 5. Modul de contabilizare a tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă	157

ANEXA 6. Calculul amortizării investițiilor imobiliare în cazul revizuirii duratei de funcționare utilă a acestora	158
ANEXA 7. Modul de determinare și contabilizare a pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare	160
ANEXA 8. Modul de contabilizare a provizioanelor aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost	161
ANEXA 9. Înregistrări contabile privind tranzacțiile cu investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost	163
ANEXA 10. Ajustări aferente valorii contabile a proprietăților imobiliare la transferul acestora în categoria investițiilor imobiliare	165
ANEXA 11. Modul de contabilizare a investițiilor imobiliare construite în regie proprie	166
ANEXA 12. Modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare în proprietăți utilizate de posesor cu aplicarea valorii juste drept cost presupus	167
ANEXA 13. Modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer al stocurilor în investițiile imobiliare	168
ANEXA 14. Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare	169
ANEXA 15. Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare primite în leasing financiar	171
ANEXA 16. Modul de contabilizare a tranzacțiilor de ieșire a investițiilor imobiliare în baza unui contract de leasing financiar	172
ANEXA 17. Înregistrări contabile privind tranzacțiile de vânzare și leaseback aferente investițiilor imobiliare (la vânzător - locatar)	173
ANEXA 18. Înregistrări contabile privind tranzacțiile de vânzare și leaseback aferente investițiilor imobiliare (la cumpărător - locator)	174
ANEXA 19. Principalele caracteristici calitative amplificatoare ale informației contabile privind investițiile imobiliare	175
ANEXA 20. Nomenclatorul informațiilor aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora	177
ANEXA 21. Criterii de diferențiere a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor	179
ANEXA 22. Metode și ipoteze aplicate la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare.	180

ANEXA 23. Valori aferente investițiilor imobiliare recunoscute în situația de profit și pierdere	181
ANEXA 24. Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă	182
ANEXA 25. Informații privind imposibilitatea evaluării valorii juste a investițiilor imobiliare în mod fiabil	183
ANEXA 26. Informații privind ieșirea investițiilor imobiliare care nu au fost evaluate la valoarea justă	185
ANEXA 27. Informații privind valoarea contabilă a investițiilor imobiliare evaluate la cost	186
ANEXA 28. Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la cost	187
ANEXA 29. Notă informativă privind investițiile imobiliare la întreprinderile mici și mijlocii	188
ANEXA 30. Act de implementare ÎPC „ICAM” SA	189
ANEXA 31. Act de implementare „Dalia” SA.....	190
ANEXA 32. Act de implementare „UNIC” SA.....	191
ANEXA 33. Act de implementare FPC „Viva & Co” SRL	192
DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII	193
CV AL AUTORULUI	194

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 33 de anexe. Rezultatele cercetării 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 принципах; 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.

LISTA ABREVIERILOR

ACCA	- Asociația Contabililor Autorizați din Marea Britanie.
ASB	- Consiliul Standardelor de Contabilitate din Marea Britanie
ANEVAR	- Asociația Națională a Evaluatorilor din România
BNM	- Banca Națională a Moldovei
CECCAR	- Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România
FASB	- Consiliul de Elaborare a Standardelor Contabilității Financiare SUA
GAAP	- Principii Contabile General Acceptate (SUA)
IAS	- Standard Internațional de Contabilitate
IASB	- Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate
IFRS	- Standard Internațional de Raportare Financiară
IMM	- Întreprinderi mici și mijlocii
IVS	- Standarde Internaționale de Evaluare
IVSC	- Consiliul pentru Standarde Internaționale de Evaluare
SA	- Societate pe acțiuni
SFAC	- Declarația conceptelor de contabilitate financiară
SNC	- Standard Național de Contabilitate
SRL	- Societate cu răspundere limitată
SUA	- Statele Unite ale Americii
TVA	- Taxa pe valoarea adăugată
UE	- Uniunea Europeană

INTRODUCERE

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 permanentă creștere și dezvoltare, inspirând o imagine atractivă ca obiect al investirii. În situația în care cererea sporește, scopurile investitorilor pot fi atât menținerea investițiilor imobiliare în vederea posibilei majorări a valorii capitalurilor, cât și acordarea proprietăților imobiliare în leasing. Totodată, investitorii pot urmări concomitent ambele scopuri. Ca urmare, efectuarea unor astfel de tranzacții impune și 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 direcțiile aprofundate 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 modelul bazat pe valoarea justă și pe cost, precum și la transferul acestora. 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 în scopul asigurării transparenței și comparabilității informațiilor contabile la nivel micro 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 cu diferite forme juridice de organizare care dispun de 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 inovatoare:

- 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:

- Problemele contabilității în contextul integrării europene: Conferința Științifică Internațională din 10 – 11 noiembrie 2009. Chișinău: ASEM, 2010;
- Simpozionul Științific Internațional al Tinerilor Cercetători din 28 – 29 aprilie 2010. Chișinău: ASEM, 2010;
- Simpozionul Internațional al Tinerilor Cercetători din 13–15 aprilie 2011. Chișinău: ASEM, 2011.

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 revistele științifice de profil.

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

În **Introducere** este argumentată actualitatea temei, sunt definite scopul, obiectul și sarcinile cercetării, precum și noutatea științifică, semnificația teoretică și valoarea aplicativă a rezultatelor obținute în cadrul investigațiilor.

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 definiției, recunoașterii, clasificării investițiilor imobiliare, precum și evaluării acestora.

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 acesteia.

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.

Concluziile generale și recomandările conțin o sinteză a rezultatelor cercetărilor efectuate de către autor, relevă principalele deducții și recomandări privind perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în conformitate cu cerințele internaționale.

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

1. FUNDAMENTE TEORETICO - METODOLOGICE ALE CONTABILITĂȚII INVESTIȚIILOR IMOBILIARE

1.1. Delimitări conceptuale privind contabilitatea investițiilor imobiliare

Investițiile imobiliare reprezintă active care pot permite valorificarea rațională a proprietăților imobiliare pentru atingerea performanțelor. În acest scop, sunt necesare abordări contabile pentru a realiza obiectivele stabilite de către entitate în vederea ameliorării strategiei și politicilor de dezvoltare a acestora.

Motivația privind cercetarea contabilității investițiilor imobiliare constă din următoarele orientări: interesul de care se bucură tema la nivel internațional și național, având ca obiect piața imobiliară; cercetările care generează multiple dezacorduri și nu au condus încă la opinii relativ identice; importanța investițiilor imobiliare pentru efectele economice. Obiectivul principal al cercetării este de a reflecta contribuția pe care o au informațiile contabile aferente investițiilor imobiliare, furnizate prin intermediul situațiilor financiare, la perfecționarea procesului intern de obținere a performanțelor de către entitățile autohtone. Principalul obiectiv poate fi realizat prin identificarea problemelor ce derivă din definiția investițiilor imobiliare, clasificarea, recunoașterea și evaluarea acestora. Elementele respective reprezintă obiectul de studiu al cercetării și pot contribui la soluționarea problemei științifice privind fundamentarea axelor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora, la transferul și ieșirea lor din entitate, precum și la prezentarea informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

În Republica Moldova, noțiunea de *investiții* se conține în Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător. Conform legii menționate, *investițiile* reprezintă o totalitate de bunuri (active) depuse în activitatea de întreprinzător pe teritoriul Republicii Moldova, inclusiv pe baza contractului de leasing financiar, precum și în cadrul parteneriatului public – privat pentru a se obține venit. *Activitatea investițională* este definită ca o activitate de efectuare a investiției și de desfășurare a activității de întreprinzător în legătură cu această investiție pentru a se obține venit [73, art. 3]. Însă actul menționat nu tratează în particular domeniul investițiilor imobiliare, fapt ce poate avea un impact negativ asupra constituirii și reprezentării unui sistem contabil național bine determinat și orientat către referențialul contabil internațional, în scopul asigurării obiectivității informației privind situația investițiilor imobiliare în Republica Moldova.

Cu toate că Regulamentul privind mecanismul de armonizare a legislației Republicii Moldova cu legislația comunitară stabilește că armonizarea trebuie să fie făcută primordial în domeniile

prioritare stabilite de actele bilaterale în vigoare care reglementează relațiile dintre Uniunea Europeană și Republica Moldova [93, p. 5], acest fapt nu este asigurat în contextul contabilității investițiilor imobiliare. Un document conceptual care determină prioritățile de dezvoltare a contabilității în Republica Moldova, sub aspect general, este Planul de dezvoltare a contabilității și auditului în sectorul corporativ pe anii 2009 – 2014 [88], însă acesta în realitate nu corespunde obiectivelor stabilite.

În Republica Moldova, armonizarea sistemului contabil cu reglementările internaționale este abordată de Legea contabilității, care prevede pentru anumite categorii de entități aplicarea IFRS, precum și aplicarea SNC axate pe Directivele UE și IFRS [69, art. 4]. Contabilitatea investițiilor imobiliare la nivel internațional este abordată sub aspect general de IAS 40 „Investiții imobiliare” în context cu Cadrul general conceptual pentru raportarea financiară și cu alte standarde de contabilitate, principalele fiind prezentate în anexa 1. La nivel național, contabilitatea investițiilor imobiliare este reglementată de SNC „Investiții imobiliare” [99].

Prezentul paragraf tratează problemele aferente definirii, clasificării și delimitării investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de către posesor. Actualmente, aceste probleme nu sunt investigate suficient și sub aspect complex în literatura autohtonă și străină. Ca urmare, cercetările vor contribui la elucidarea și fundamentarea direcțiilor de soluționare a acestora.

Economistul autohton Lapițkaia L. tratează problemele contabilității titlurilor de valoare și a instrumentelor financiare derivate, dar care nu abordează aspectele contabilității investițiilor imobiliare [66]. Insuficient sunt tratate problemele contabilității investițiilor imobiliare și în lucrările autorilor Kulikova L. [124] și Placiko L. [152]. Abordările autorilor Vahrușina M. și Rojnova O. [117], axate în special pe compararea reglementărilor naționale cu IFRS, precum și lucrările cercetătorilor Cijevskaia L. [142, p. 36 – 45], Polișciuk I. [138, p. 45 – 46], de asemenea, nu reflectă suficient problemele contabilității în domeniul respectiv. Unele probleme ale contabilității investițiilor imobiliare sunt abordate în lucrările savanților Tabără N. [108], Țurcanu V., Golocialova I. [140, p. 90], [111] și Amarfii-Răilean N. [2].

În opinia savantului economist Slonovski D., investițiile constituie factorul primordial pentru dezvoltarea și modernizarea unei economii naționale și, implicit, a celei mondiale [98, p.15]. Totodată, literatura de specialitate tratează în mod diferit investițiile ca un domeniu general și investițiile imobiliare ca un domeniu particular. Cercetătorii Morariu A. și Crecană C. susțin că oportunitățile imobiliare au constituit în permanență o provocare a oricărui investitori adevărați care

au simțit nevoia să facă dintr-o afacere în acest domeniu și un fel de hobby, câștigând într-un timp mai scurt sau mai lung [80, p. 28]. Considerăm că, pentru a realiza aspirațiile de creștere economică în Republica Moldova, trebuie să se creeze o economie modernă și competitivă în convergență cu strategia de dezvoltare europeană și cu orientările acesteia spre o evoluție durabilă, inclusiv în ceea ce privește coeziunea economică, pentru ca investițiile imobiliare să producă rezultatul scontat.

Mai jos, sunt expuse definiția și esența noțiunii de *investiție imobiliară* în contextul reglementărilor internaționale, care reprezintă baza cercetării respective.

Astfel, în conformitate cu IAS 40, *investiția imobiliară* este o proprietate imobiliară (un teren sau o clădire – sau parte a unei clădiri – sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în temeiul unui contract de leasing financiar) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru: a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative; sau a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității [102, pct. 5].

Conform IFRS pentru IMM-uri, *investiția imobiliară* este o proprietate (un teren sau o clădire, sau parte a unei clădiri, sau ambele) deținută de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele, decât pentru: utilizarea în procesul de producție sau furnizare a bunurilor sau serviciilor, sau în scopuri administrative, sau vânzare pe parcursul desfășurării normale a activității [103, pct. 16.2].

În unele țări, contabilitatea investițiilor imobiliare este reglementată prin norme naționale, axate în special pe prevederile IAS 40. Respectiv, și definiția investiției imobiliare din aceste norme este aproape identică cu cea din actul menționat.

Astfel, normele contabile ale Sloveniei (SRS) 6 „Naložbene nepremičnine” definesc *investițiile imobiliare* ca proprietăți deținute pentru a obține venituri din chirii și/sau creșteri ale capitalului. Acestea cuprind: terenuri deținute pentru majorarea capitalului, dar nu pentru a fi vândute în activitatea ordinară, terenuri la care nu a fost determinată încă utilizarea în viitor, clădiri aflate în proprietate sau deținute în baza unui contract de leasing financiar și închiriate în baza unuia sau mai multor contracte de leasing operațional, clădiri neocupate deținute pentru a fi închiriate în baza unuia sau mai multor contracte de leasing operațional [155, pct. 6.1 – 6.2].

Reglementările contabile ale Ucrainei P(C)BU 32 „Investiționaia nedvijimosti” prezintă *investițiile imobiliare* ca terenuri, clădiri, construcții amplasate pe terenuri aflate în proprietate sau închiriate în condițiile unui contract de leasing financiar, deținute cu scopul obținerii veniturilor din

chirii, creșterii valorii capitalului sau ambele, dar nu pentru a fi utilizate în producție, furnizarea de bunuri și servicii, în scopuri administrative sau vinderea în procesul activității ordinare [134, pct. 4].

Conform Recomandărilor metodice privind aplicarea IAS 40 aprobate de Ministerul Finanțelor al Republicii Kazahstan, *investițiile imobiliare* semnifică proprietăți (terenuri sau clădiri, sau parte a unei clădiri, sau ambele) aflate în gestiunea proprietarului sau locatarului în bază de leasing financiar în scopul obținerii veniturilor din chirii sau creșterii valorii capitalului, sau ambele, dar nu pentru utilizarea în producție, furnizarea de bunuri și servicii, în scopuri administrative sau pentru a fi vândute în procesul activității ordinare [128, pct. 6].

Normele contabile aplicabile în Regatul Unit și Republica Irlanda FRS 102 „The Financial Reporting Standard applicable in the UK and Republic of Ireland” definesc *investiția imobiliară* ca o proprietate (un teren sau o clădire, sau parte a unei clădiri, sau ambele) deținută de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar pentru a obține venituri din chirii sau pentru majorarea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru utilizarea în producție, furnizarea de bunuri și/sau servicii, în scopuri administrative sau vânzarea în cursul normal al activității [156, p. 90].

Conform standardului contabil (AS) 13 „Accounting for Investments” din India, *investiția imobiliară* reprezintă investiții în terenuri sau clădiri care nu sunt destinate pentru a fi utilizate de entitate în activitatea operațională în scopul obținerii de venituri [145, pct. 3.4].

Instrucțiunea privind contabilitatea investițiilor imobiliare, aprobată de Ministerul Finanțelor al Republicii Belarus, prezintă *investițiile imobiliare* ca terenuri, clădiri, construcții speciale, încăperi izolate, locuri de parcare aflate în proprietatea sau gestiunea entității, transmise în leasing (cu excepția leasingului financiar). Proprietățile imobiliare incluse în categoria investițiilor imobiliare trebuie să corespundă următoarelor cerințe: să fie închiriate; entitatea să obțină avantaje economice din acestea; valoarea proprietății imobiliare să poată fi estimată credibil [123, pct. 2 – 3].

În SUA, ASC 946 „Financial Services – Investment Companies” tratează contabilitatea investițiilor în funcție de natura acestora, iar investițiile imobiliare nu se limitează doar la obținerea veniturilor din chirii și/sau majorarea capitalului [147].

În Canada, IFRS se aplică în conformitate cu reglementările contabile „PP&E Impacts of First Time Adoption of IFRS in Canada”, fiind astfel aplicate și prevederile din IAS 40 [149].

Conform normelor contabile ale Estoniei RTJ 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD, axate în special pe IFRS pentru IMM-uri, *investiția imobiliară* este o proprietate imobiliară (teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui

contract de leasing financiar) pentru a obține venituri din chirii, creșterea capitalului, sau ambele, decât a fi utilizată în activitatea operațională, în scopuri administrative sau vânzarea în cursul normal al activității [153, pct. 6].

Economistul Iakovleva L. afirmă că reglementările Federației Ruse nu prevăd un concept de definire a investiției imobiliare, iar obiectele imobiliare sunt tratate de Codul civil. Conform acestui act, obiectele imobiliare includ: terenuri, subsoluri și tot ce în mod fix este legat de teren, și anume, obiectele, permutarea cărora, fără prejudiciu disproporționat, nu este posibilă, cum ar fi: clădiri, construcții speciale, active materiale în curs de execuție [144, p. 238]. În același timp, în actele contabile ale Federației Ruse, este utilizat termenul *investiții pe termen lung* care semnifică costuri privind crearea, extinderea, precum și achiziționarea activelor imobilizate pe termen lung (mai mare de un an) care nu sunt destinate vânzării, cu excepția investițiilor pe termen lung în titluri de valoare ale statului și de capital social al altor entități [135, pct. 1.2]. De asemenea, în practica contabilă a instituțiilor de creditare din Federația Rusă, pentru echilibrarea normelor contabile naționale cu cele internaționale, există noțiunea de *imobilizări temporar neutilizate în activitatea ordinară*, care semnifică imobilizări (o parte a imobilizării) (terenuri sau clădiri, sau o parte a unei clădiri, sau ambele) deținute de o instituție de creditare (obținute în exercitarea activităților statutare) și destinate obținerii veniturilor din chirii (cu excepția plăților conform contractelor privind leasingul financiar), veniturilor din creșterea valorii acestor imobilizări, sau ambele, dar nu pentru a fi utilizate în activitatea operațională [136, pct. 11.1]. Totuși, experții Smirnova I. și Generalova N. susțin că lipsa unui standard național care ar reglementa contabilitatea investițiilor imobiliare reduce avantajele competitive ale entității prin micșorarea profiturilor față de creșterea prețurilor la proprietățile imobiliare [139, p. 53 – 61]. Autorul Borodin O., de asemenea, ajunge la concluzia că normele contabile ale Federației Ruse nu corespund intereselor investitorilor, deoarece sistemul contabil este lipsit de posibilitatea de a furniza informații complete privind eficacitatea investițiilor imobiliare [115, p. 15 – 19], afirmând, totodată, că terenurile au o atare atractivitate investițională, încât acestea se procură fără a fi definit scopul lor la momentul procurării [116, p. 29 – 36]. Totuși, experții Vahrușina M. și Borodin O. susțin că Federația Rusă contribuie activ ca piața imobiliară să fie una profitabilă, în scopul de a obține venituri stabile din chirii și/sau creșteri ale valorii acestora pe o perioadă îndelungată [119, p. 2 – 12].

În conformitate cu Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate ale României, *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 [96, p. 39]. Conform Legii contabilității a României, anumite categorii de entități țin contabilitatea conform IFRS [75, art. 28]. Astfel, societățile comerciale, ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, au obligația de a aplica IFRS, respectiv fiind aplicate și prevederile din IAS 40 aferente contabilității investițiilor imobiliare.

Conform SNC „Investiții imobiliare”, *investiția imobiliară* reprezintă o proprietate imobiliară deținută preponderent în scopul închirierii și/sau pentru creșterea valorii acesteia, decât pentru a fi utilizată în producție, pentru furnizarea de bunuri, prestarea serviciilor sau în scopuri administrative sau vândută în procesul desfășurării normale a activității [99, p. 67]. Totodată, constatăm că, în comparație cu definiția din reglementările internaționale, aceasta este mai restrânsă în conținut, redând și mai multă neclaritate. Astfel, pentru a înțelege ce reprezintă investițiile imobiliare, se impune cunoașterea și a definiției proprietății imobiliare. Acest fapt, în opinia noastră, va face mai anevoioasă înțelegerea definiției investițiilor imobiliare.

Recapitulând investigațiile aferente definiției investițiilor imobiliare, este de menționat că reglementările contabile reflectă, în general, conținutul definiției investiției imobiliare din IAS 40, cu unele excepții, prin care acestea nu în toate cazurile pot fi deținute exclusiv pentru obținerea veniturilor din chirii sau majorarea capitalului. Totodată, în opinia noastră, actele menționate nu tratează aspectele ce pot crea impedimente în atribuirea la investițiile imobiliare a terenurilor deținute în leasing, iar acest fapt poate împovăra procesul de calificare a acestora ca investiții imobiliare. Considerăm că terenul poate fi închiriat doar în leasing operațional, deoarece durata de viață a acestuia este nedeterminată, iar riscurile și beneficiile nu pot fi transmise în cea mai mare parte locatarului, după cum prevede leasingul financiar. Ca excepție la încadrarea terenului în leasing financiar poate fi doar cazul când titlul de proprietate asupra acestuia se transferă locatarului până la finalizarea contractului. Însă practica dovedește că asemenea situații pot avea loc foarte rar sau pot să nu apară deloc. Astfel, probabilitatea deținerii terenurilor în leasing financiar poate fi minimă. De aceea, pentru evitarea oricăror incertitudini în atribuirea terenurilor deținute în leasing la investițiile imobiliare, considerăm că este necesar dezvoltarea definiției investițiilor imobiliare în acest sens.

În opinia noastră, definiția investiției imobiliare ar trebui expusă în următorul mod: *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.

Conform reglementărilor internaționale, investițiile imobiliare includ proprietățile imobiliare prezentate în figura 1.1.

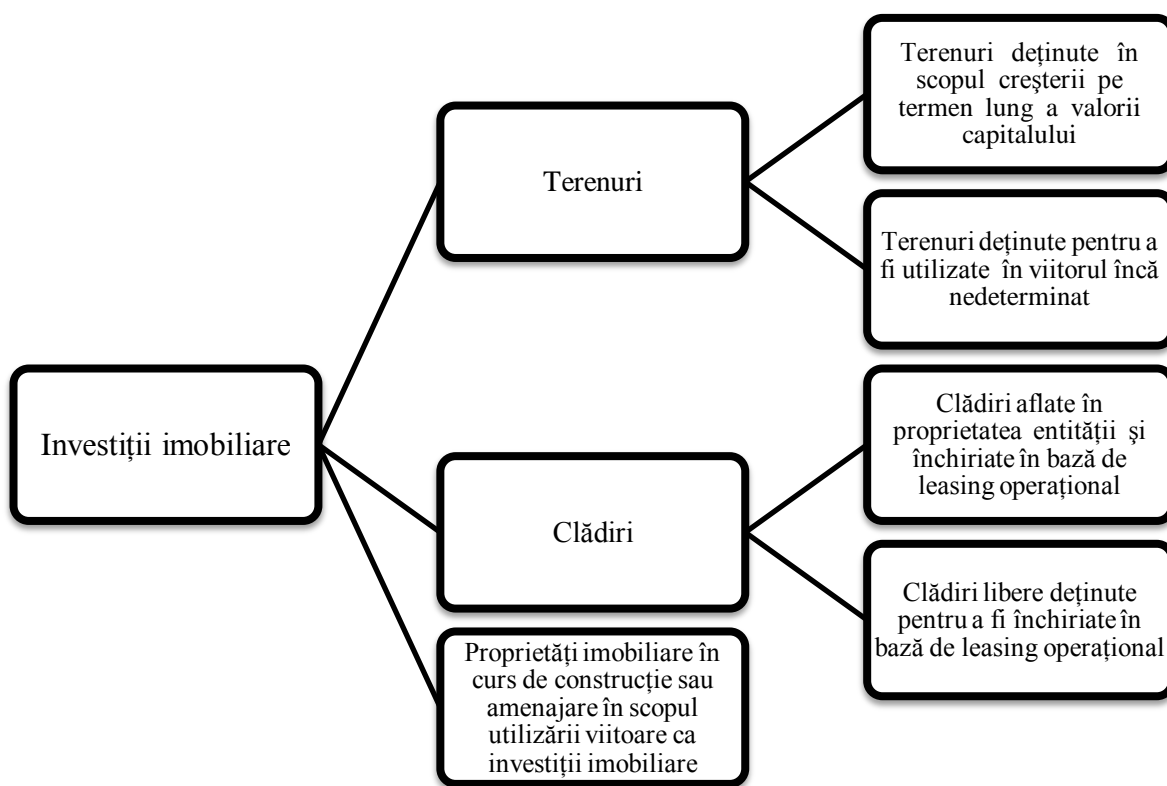


Fig. 1.1. Categoriile de investiții imobiliare

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102, pct. 8]

Din figura 1.1 rezultă că pot face obiectul investițiilor imobiliare doar proprietățile imobiliare deținute cu scop de închiriere și majorare a valorii capitalului, fără a fi implicate în producție, prestarea de servicii, în scopuri administrative sau pentru vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Proprietățile imobiliare care nu constituie investiții imobiliare conform reglementărilor internaționale sunt ilustrate în figura 1.2.

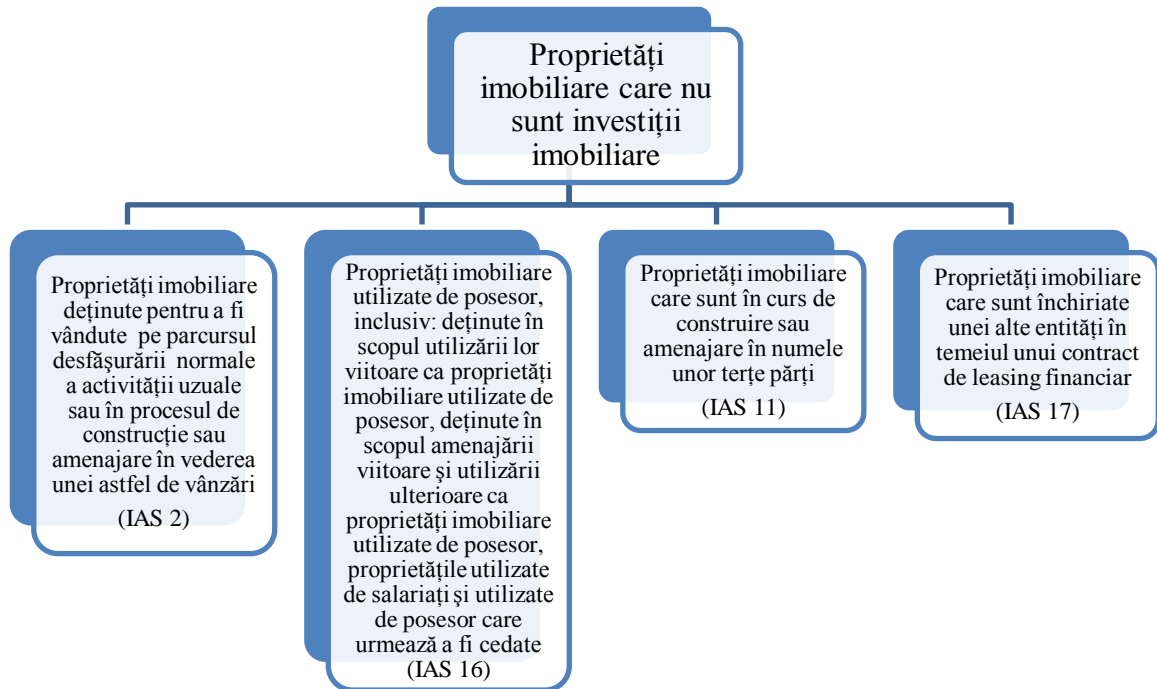


Fig.1.2. Proprietăți imobiliare care nu constituie investiții imobiliare

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102, pct. 9]

Din figura 1.2 rezultă că proprietățile imobiliare care nu fac parte din categoria investițiilor imobiliare sunt deținute pentru utilizarea în producerea de bunuri și/sau servicii, în scopuri administrative, pentru vânzarea în cursul normal al activității și acordarea în leasing financiar.

Astfel, investițiile imobiliare se deosebesc esențial de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, de aceea și scopul deținerii acestora este diferit. În figura 1.3 este prezentat scopul deținerii investițiilor imobiliare conform reglementărilor internaționale.

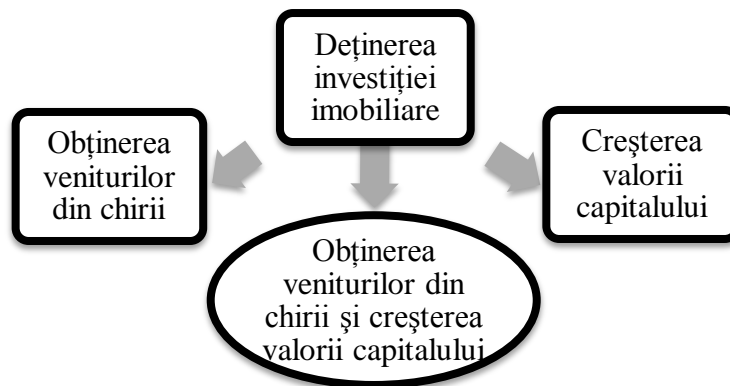


Fig. 1.3. Scopul deținerii investiției imobiliare

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102, pct. 7]

Conform informației din figura 1.3, scopul principal privind deținerea investițiilor imobiliare este obținerea veniturilor din chirii, majorarea capitalului sau ambele.

În acest context, putem menționa că SNC „Investiții imobiliare” evidențiază doar scopul deținerii investițiilor imobiliare, dar nu specifică și categoriile acestora în conformitate cu reglementările internaționale. Acest fapt poate crea disensiuni în identificarea categoriilor de investiții imobiliare, de aceea considerăm necesară nominalizarea acestora în standardul respectiv.

Autorul, axându-se în unele lucrări pe independența fluxurilor de numerar generate de proprietățile imobiliare, evidențiază că investițiile imobiliare deținute pentru obținerea veniturilor din chirii sau pentru creșterea capitalului, sau ambele, generează fluxuri de numerar independent de alte active ale entității, în timp ce proprietățile imobiliare utilizate de posesor deținute pentru producerea, furnizarea de bunuri/servicii sau utilizarea în scopuri administrative generează fluxuri de numerar în combinație cu alte active ale entității. Astfel, independența fluxurilor de numerar aferente acestor proprietăți poate fi considerat principalul criteriu în diferențierea investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor [15, p. 307 - 308].

În această ordine de idei, poate fi exprimată și opinia cercetătorului Collings S. privind necesitatea unui nou standard privind investițiile imobiliare, complet separat de IAS 16. Cercetătorul consideră că principalul motiv pentru care investițiile imobiliare sunt în afara domeniului de aplicare IAS 16 este diferența esențială dintre caracteristicile investițiilor imobiliare și cele ale proprietăților imobiliare utilizate de posesor [148]. În această ordine de idei, este de menționat că investițiile imobiliare reprezintă active cu caracter specific, având, totodată, și o imagine atractivă ca obiect al investirii. Acest fapt obligă aplicarea unor reglementări contabile moderne care să garanteze o gestionare eficientă și să conducă la atingerea unor performanțe majore și la decizii favorabile din partea investitorilor. Asigurarea acestor priorități poate fi posibilă doar printr-un ansamblu coerent de procedee, reguli, instrumente, conform cărora investițiile imobiliare trebuie să fie înregistrate în structura patrimonială a entității și gestionate, ținându-se cont, în primul rând, de fundamentele metodologice ale acestora, inclusiv clasificarea, recunoașterea, evaluarea care au la bază esența, natura și scopul deținerii lor.

Esența se explică prin ansamblul de trăsături ale investițiilor imobiliare care le deosebesc esențial de proprietățile imobiliare utilizate de posesor prin faptul că acestea sunt deținute pentru obținerea veniturilor din chirii, majorarea capitalului sau ambele, iar proprietățile imobiliare utilizate de posesor sunt deținute pentru a fi utilizate la producerea sau furnizarea de bunuri, servicii, în

scopuri administrative sau pentru vânzare în cursul normal al activității. Natura rezultă din caracterul specific al categoriilor de proprietăți imobiliare (terenuri, clădiri). Aceste categorii sunt caracterizate prin faptul că, odată ce acestea se includ în categoria investițiilor imobiliare, ele pot fi deținute doar pentru a fi transmise în leasing operațional sau majorarea capitalului, sau ambele. Scopul deținerii investițiilor imobiliare, după cum a fost menționat mai sus, este obținerea veniturilor din chirii, majorarea capitalului, sau ambele.

Conform IAS 40, un drept imobiliar deținut de către un locatar în bază de leasing operațional poate fi clasificat ca investiție imobiliară, numai dacă proprietatea imobiliară ar corespunde definiției investiției imobiliare și locatarul ar utiliza modelul bazat pe valoarea justă pentru activul recunoscut [102, pct. 6]. Astfel, o proprietate imobiliară aflată în posesia beneficiarului de leasing operațional poate fi calificată ca o investiție imobiliară în cazul în care:

- sunt respectate elementele definiției investiției imobiliare;
- leasingul operațional este tratat ca un leasing financiar, în conformitate cu IAS 17;
- beneficiarul utilizează modelul bazat pe valoarea justă, stabilit de IAS 40.

Din cele sus menționate rezultă că se impune modificarea contractului cu locatorul, adică, trecerea de la leasing operațional la leasing financiar. Totodată, conform IAS 17, la contractarea unui leasing financiar, inițial se impune o plată semnificativă. Astfel, și în cazul investițiilor imobiliare, la trecerea de la leasing operațional la leasing financiar, trebuie aplicată aceeași plată. Ca rezultat, impunerea acestei plăți, precum și aplicarea doar a valorii juste la evaluarea investițiilor imobiliare, schimbă în esență fondul acțiunii, iar acest fapt ar putea afecta considerabil poziția financiară a entității. În opinia noastră, dacă în urma acestor operațiuni se ajunge la ideea respectării elementelor definiției investițiilor imobiliare, în IAS 40 nu ar trebui evidențiate prevederile expuse mai sus. Considerăm că, pentru a evita asemenea operațiuni, până la încheierea contractului de leasing, părțile ar trebui să analizeze toate circumstanțele posibile în care acesta nu va fi modificat în perioada contractată.

În conformitate cu IAS 40, anumite proprietăți imobiliare pot include o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau pentru creșterea capitalului și o altă parte – pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii, sau în scopuri administrative. Dacă aceste părți nu pot fi vândute sau închiriate 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/servicii sau în scopuri administrative. În unele cazuri, o entitate poate furniza servicii auxiliare unor entități

care se regăsesc în proprietatea imobiliară pe care o deține. În astfel de situații, entitatea tratează proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară, dacă serviciile furnizate reprezintă o parte ne semnificativă a întregului contract. În alte situații, serviciile furnizate pot reprezenta o componentă semnificativă. În astfel de cazuri, proprietatea imobiliară se tratează ca proprietate imobiliară utilizată de posesor [102, pct. 10 – 12]. În acest sens, Directiva europeană privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi stabilește că recunoașterea, evaluarea, descrierea, prezentarea și consolidarea din situațiile financiare ar trebui să fie guvernate de principiul pragului de semnificație [34, p. 17].

Conform Cadrului general conceptual pentru raportarea financiară, pragul de semnificație este un aspect al relevanței specific unei entități bazat pe natura sau magnitudinea, sau pe ambele, elementelor la care se referă informațiile în contextul raportului financiar al unei entități individuale.

Astfel, IASB nu specifică un prag cantitativ pentru semnificație și nu predetermină ce ar putea fi semnificativ într-o anumită situație [21, pct. QC11]. Totodată, IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” [102, pct. 30] și Ghidul pentru înțelegerea și aplicarea IAS 1 [55] precizează că valorile ne semnificative trebuie agregate cu valorile de natură sau funcție similară și nu trebuie prezentate separat. Dacă un element nu este în mod individual semnificativ, atunci el este agregat cu alte elemente fie în situațiile financiare, fie în note. Din cele expuse, considerăm că în practica contabilă pot apărea multiple probleme la determinarea părții semnificative/ne semnificative a proprietăților imobiliare pentru a delimita investițiile imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor.

Anumite viziuni în acest sens exprimă și unii cercetători. Astfel, economistul Makarieva V., în cazul mijloacelor fixe, susține că, dacă există un element care are mai multe părți cu diferite durate de funcționare utilă, fiecare parte se înregistrează ca un obiect de inventar separat [126, p. 2]. Însă, în cazul în care o proprietate imobiliară care urmează a fi delimitată are o durată fixă de funcționare, în opinia autorului, acest criteriu nu ar putea fi utilizat în contextul investițiilor imobiliare.

Din sursele bibliografice derivă că pe plan mondial există două categorii principale de practici referitoare la principiul pragului de semnificație, care implicit divizează sistemele contabile în:

- sisteme contabile care prevăd și țin cont de principiul pragului de semnificație și care permit agregări în situațiile financiare ale unor elemente contabile a căror prezentare individuală în situațiile financiare nu este semnificativă. În această categorie sunt incluse țările al căror sistem contabil este bazat pe modelul anglo-saxon, cum ar fi: Marea Britanie, SUA, Danemarca, Cehia, Slovenia, Bulgaria, precum și alte sisteme contabile care, pentru anumite entități sau pentru toate

entitățile, acceptă aplicarea IFRS, de exemplu, România, unde acestea se aplică pentru entitățile mari. În aceste sisteme contabile, aplicarea principiului pragului de semnificație presupune nerespectarea altor principii, dacă informațiile generate de respectarea altor principii nu sunt semnificative pentru entitățile raportoare;

- sisteme contabile ce nu prevăd explicit principiul pragului de semnificație, care au scheme standard de situații financiare și care trebuie respectate, indiferent de importanța relativă a informațiilor prezentate separat, și, eventual, permit anumitor categorii de entități, în general, întreprinderilor mici și mijlocii, să regroupeze unele posturi din situațiile financiare și să le prezinte cumulat. Este cazul Franței, Germaniei, Belgiei, și altor țări care și-au construit sistemul contabil sub influența modelului contabil francez și a Directivelor UE, cum ar fi: Polonia, Ungaria, Lituania etc., precum și România pentru întreprinderile mici și mijlocii [162].

În practică se consideră că, totuși, la respectarea principiului pragului de semnificație, cea mai dificilă problemă este stabilirea mărimii acestuia, avându-se în vedere că semnificația unei informații depinde, de regulă, atât de mărimea elementului sau a erorii, cât și de natura acestuia.

În această ordine de idei, de menționat că, deși SNC prevăd aplicarea în anumite situații a pragului de semnificație, acestea nu explică modul de determinare a acestuia. De exemplu, SNC „Investiții imobiliare” stipulează doar că pragul de semnificație privind delimitarea investiției imobiliare de proprietatea imobiliară utilizată de posesor se stabilește în politicile contabile ale entității [99, p. 68]. Considerăm că lipsa unor comentarii în acest sens poate împovăra procesul de delimitare a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor și poate afecta imaginea acestora în situațiile financiare.

Reglementările contabile nu tratează modul de delimitare a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, în cazul în care acestea nu pot fi vândute sau transmise în leasing separat. Autorul recomandă în tabelul 1.1. delimitarea proprietăților nominalizate prin determinarea părții semnificative și nesemnificative a acestora în baza anumitor indicatori financiari aferenți acestora. La determinarea părților s-a ținut cont de faptul că, în practica contabilă, o eroare mai mare de 10% decât valoarea de referință a elementelor prezentate în bilanș sau a indicatorilor economici calculați pe baza acestora poate influența semnificativ deciziile utilizatorilor de informații. Nivelul indicatorilor conform cărora se stabilesc părțile menționate este determinat, ținându-se cont atât de natura, cât și de mărimea acestora, în măsura în care n-ar influența semnificativ valoarea totală a indicatorilor aferenți proprietății imobiliare care trebuie delimitată.

Tabelul 1.1. 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.	Venitul din vânzări 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.	Profitul 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 prezentat în tabelul 1.1 va asigura veridicitate și credibilitate investițiilor imobiliare în bilanț, și, ca urmare, va asigura o imagine obiectivă situațiilor financiare.

În exemplul 1.1 este ilustrat modul de determinare a părții ne semnificative a unei clădiri în care o parte este închiriată, iar altă parte este utilizată de posesor.

Exemplul 1.1. *Entitatea „Dalia” SA deține o clădire cu un spațiu de 3000 m². Toate încăperile din clădire sunt închiriate, cu excepția a două încăperi cu un spațiu de 90 m², utilizate ca secții de marketing. Valoarea contabilă a clădirii constituie 10 000 000 lei. Venitul din vânzări, obținut din activitatea desfășurată în clădire, este de 1 200 000 lei, din care 120 000 lei constituie venitul serviciilor de marketing. Politicile contabile prevăd determinarea părții ne semnificative prin aplicarea indicatorului „venitul din vânzări”. Pentru atribuirea proprietății imobiliare la investițiile imobiliare, mărimea părții ne semnificative a acesteia nu trebuie să depășească 10% din venitul total al vânzărilor, obținut din activitatea desfășurată în clădire.*

Din condițiile exemplului 1.1 rezultă că partea ne semnificativă a clădirii se determină în baza venitului din vânzări obținut în părțile clădirii: partea închiriată și partea utilizată ca secții de marketing. Astfel, se determină cota procentuală a venitului din vânzări în secțiile de marketing în totalul veniturilor obținute din activitatea desfășurată în clădire (120 000 lei : 1 200 000) x 100% = 10%. Având în vedere că partea ne semnificativă a clădirii nu depășește mărimea stabilită de 10%, clădirea în întregime poate fi inclusă în categoria investițiilor imobiliare.

Unii experți susțin că recunoașterea investițiilor imobiliare ca active trebuie efectuată după anumite criterii. Astfel, autorul Blohin C. afirmă că la recunoașterea investițiilor imobiliare trebuie să se țină cont de: criteriile juridice, care determină baza de deținere a investițiilor imobiliare; criteriile fizice, care determină dacă acestea pot fi atribuite proprietăților imobiliare [113].

Totodată, literatura de specialitate stabilește doar categoriile investițiilor imobiliare, dar nu și caracteristicile acestora. Considerăm că în practica contabilă poate fi dificilă atribuirea proprietăților imobiliare deținute pentru majorarea capitalului entității la investițiile imobiliare. În figura 1.4, autorul recomandă un set de caracteristici pe care trebuie să le întrunească investițiile imobiliare, ca dovadă că va putea fi majorat capitalul entității și fără acordarea lor în leasing operațional.

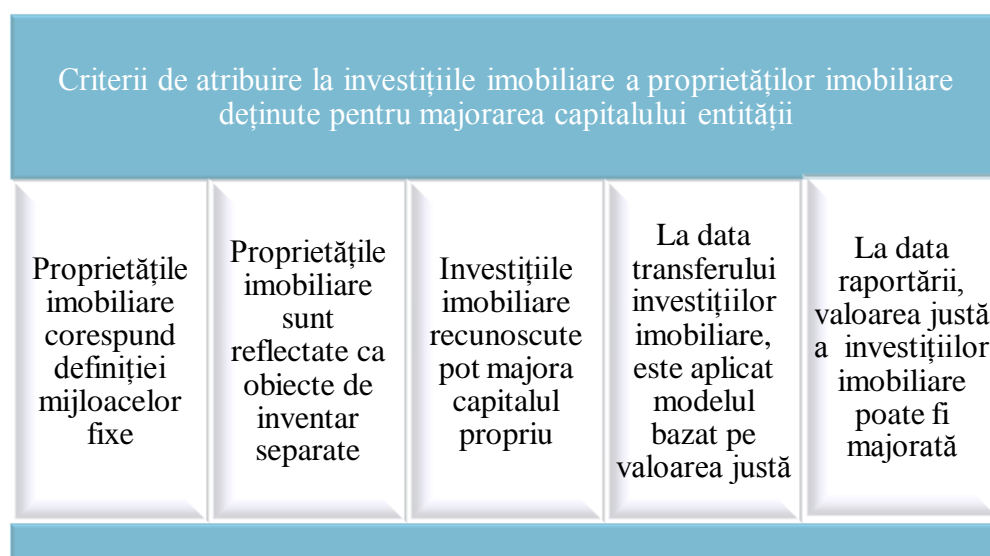


Fig.1.4. Caracteristicile investițiilor imobiliare deținute pentru majorarea capitalului entității

Sursa: elaborat de autor

Caracteristicile investițiilor imobiliare din figura 1.4 pot fi o dovadă concludentă că se pot obține beneficii economice din deținerea acestora și fără transmiterea lor în leasing operațional.

Axându-ne atenția pe caracteristica aferentă obiectului de inventar separat, remarcăm că, potrivit *Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale*, prin obiect de inventar se înțelege articolul singular sau complexul de obiecte cu toate dispozitivele lui, destinat să îndeplinească în mod independent în totalitate o funcție distinctă [22, pct. 12].

În prezentul paragraf au fost prezentate abordările conceptuale privind noțiunea de investiții imobiliare și semnificația acesteia, au fost evidențiate deosebirile dintre investițiile imobiliare și proprietățile imobiliare utilizate de posesor, particularitățile identificării investițiilor imobiliare deținute pentru majorarea capitalului, precum și a modului de delimitare a investițiilor imobiliare de

proprietățile imobiliare utilizate de posesor, în cazul în care acestea nu pot fi vândute sau transmise în leasing separat. Ca rezultat al investigațiilor efectuate, autorul a aprofundat și a dezvoltat noțiunea de investiții imobiliare, a propus un ansamblu de caracteristici noi pentru investițiile imobiliare deținute pentru majorarea capitalului, a recomandat modul de delimitare a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor.

1.2. Considerații privind clasificarea, recunoașterea și evaluarea investițiilor imobiliare.

Veridicitatea informațiilor aferente investițiilor imobiliare este condiționată de corectitudinea și plenitudinea clasificării, recunoașterii și evaluării investițiilor imobiliare.

Cercetarea prezentată în acest paragraf este determinată de necesitatea soluționării problemelor aferente clasificării, recunoașterii și evaluării investițiilor imobiliare. Caracterul specific al investițiilor imobiliare, precum și insuficiența reglementărilor contabile atât la nivel național, cât și la nivel internațional, care ar aborda în mod complex aspectele menționate, impune efectuarea unor examinări aprofundate în scopul elucidării deficiențelor existente.

Conform Cadrului general conceptual pentru raportarea financiară, deciziile investitorilor privind achiziționarea, vânzarea sau deținerea instrumentelor de capitaluri proprii și de datorii depind de rentabilitatea pe care aceștia o așteaptă de la o investiție în asemenea instrumente. Așteptările investitorilor privind rentabilitatea acestora depind de evaluările intrărilor nete de numerar, iar pentru acestea investitorii au nevoie de informații credibile aferente resurselor entității [21, pct. OB3 - OB4]. Pentru ca entitatea să poată asigura decizii favorabile în evaluarea intrărilor nete de numerar aferente investițiilor imobiliare, ea trebuie să dispună de informații credibile și relevante privind potențialul acestora. Astfel de informații vor putea fi obținute cunoscând aprofundat conceptul investițiilor imobiliare, care poate fi dezvoltat prin determinarea criteriilor de clasificare a acestora.

Investițiile imobiliare, privite prin prisma naturii lor și a domeniului pe care îl reprezintă, trebuie clasificate conform unei metodologii bine teoretizată și practică, iar aceasta impune alegerea unor criterii raționale pentru asigurarea unei definiții complete a conceptului de investiții imobiliare. Totodată, literatura de specialitate nu abordează aspectele clasificării investițiilor imobiliare. Acest fapt poate afecta considerabil imaginea investițiilor imobiliare în situațiile financiare. În acest context, autorul recomandă în tabelul 1.2 principalele criterii de clasificare a investițiilor imobiliare.

Tabelul 1.2. Clasificarea investițiilor imobiliare
Categoriile de investiții 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 de terți 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 valorii juste Investiții imobiliare expuse riscului valutar
6.	Sursa 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 a investițiilor imobiliare din tabelul 1.2 vor contribui la îmbogățirea cadrului informațional al deciziilor de investire în proprietăți imobiliare și vor asigura obiectivitate informațiilor aferente acestora în situațiile financiare.

Dacă ne axăm pe criteriul riscului, în opinia noastră, orice investiție imobiliară generează un risc pentru investitor. Cu cât riscul este mai mare, cu atât mai mult crește cerința față de capitalul investit. Considerăm că investițiile imobiliare pot fi expuse următoarelor riscuri: 1) riscul financiar, 2) riscul legat de valoarea justă; 3) riscul legat de cursul valutar.

Riscul financiar este legat de lichiditatea investiției imobiliare, adică de capacitatea de a o transforma, într-un termen cât mai scurt și fără pierderi, în fluxuri de numerar. Acesta se poate evidenția și în cazul când investiția imobiliară nu poate genera încasările scontate în termenul stabilit, iar debitorii nu vor putea rambursa creanțele sau le vor rambursa cu întârziere și în quantum mai redus. Spre exemplu, atunci când investițiile imobiliare deținute în leasing financiar și sunt transmise în leasing operațional, poate avea loc întreruperea realizării proiectului de investiții imobiliare, altfel spus, realizarea unui sfârșit nefavorabil sau neatingerea scopurilor propuse aferente investițiilor imobiliare.

Riscul legat de valoarea justă apare în cazul în care valoarea justă a investițiilor imobiliare și toate elementele acesteia se modifică, iar, ca rezultat, aceasta poate afecta semnificativ mărimea capitalurilor entității.

Riscul legat de cursul valutar se manifestă direct sau indirect, ca urmare a fluctuației cursului valutar în cazul tranzacțiilor cu investițiile imobiliare exprimate în valută. Riscul valutar direct apare în cazul în care entitățile au filiale în străinătate cu activități în domeniul investițiilor imobiliare și țin contabilitatea în moneda țării respective. Riscul valutar indirect provine din diferențele apărute în recalculul creanțelor și datoriilor exprimate în valută străină, conform contractelor încheiate între rezidenții Republicii Moldova.

Criteriile de recunoaștere a elementelor contabile ca active sunt descrise în Cadrul general conceptual pentru raportarea financiară. În conformitate cu actul menționat, *recunoașterea* reprezintă procesul încorporării în bilanț sau în situația veniturilor și cheltuielilor a unui element care corespunde definiției unui element ce îndeplinește următoarele criterii de recunoaștere: este probabil ca orice beneficiu economic viitor asociat elementului să intre sau să iasă din entitate; și elementul are un cost sau o valoare care se poate evalua în mod fiabil [21, pct. 4.37]. În contextul SFAC no.5 Recognition and Measurement in Financial Statements of Business Enterprises realizat de FASB, criteriile de recunoaștere a elementelor situațiilor financiare sunt următoarele: elementul corespunde definiției unui element al situațiilor financiare; este măsurabil, are un atribut de măsurare distinctiv; relevanța și informațiile furnizate despre elementul respectiv pot influența deciziile utilizatorilor; fiabilitatea, sinceritatea, verificabilitatea și neutralitatea informației furnizate [154, pct. 63].

În conformitate cu IAS 40, o investiție imobiliară trebuie recunoscută ca activ în cazul în care sunt respectate criteriile prezentate în figura 1.5. Entitatea evaluează, conform principiului de recunoaștere, toate costurile sale cu investițiile imobiliare în momentul când sunt suportate.

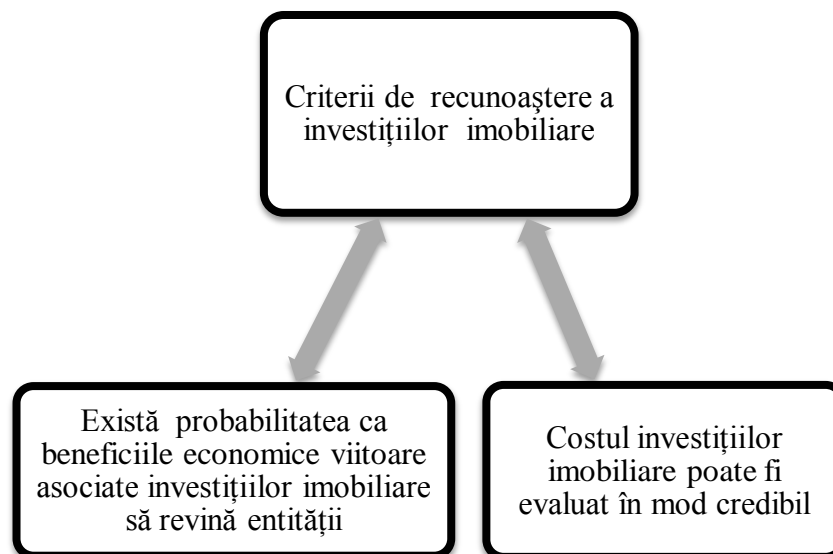


Fig. 1.5. Pincipalele criterii de recunoaștere a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor după [102, pct. 16]

Criteriile din figura 1.5 reprezintă o dovadă că, în urma recunoașterii investițiilor imobiliare, entitatea va dispune de intrare de numerar, care, ca rezultat, va genera beneficii economice.

Autorul expune în unele lucrări principalele caracteristici după care sunt determinate criteriile de recunoaștere a investițiilor imobiliare. Astfel, primul criteriu este potențialul investițiilor imobiliare de a contribui direct sau indirect la fluxurile de numerar ale entității. Al doilea criteriu îl constituie valoarea în numerar plătită sau valoarea justă a altei contraprestații date pentru a dobândi investițiile imobiliare la momentul achiziționării sau construcției acestora. Pentru a determina dacă elementul îndeplinește primul criteriu de recunoaștere, entitatea trebuie să stabilească gradul de certitudine aferent fluxului de beneficii economice viitoare în baza dovezilor disponibile la acel moment. Cel de-al doilea criteriu poate fi îndeplinit mai ușor, deoarece tranzacția de schimb care evidențiază cumpărarea activului identifică și costul acestuia [14, p. 28].

Conform Cadrului general conceptual pentru raportarea financiară, procesul prin care se determină valorile monetare la care elementele situațiilor financiare vor fi recunoscute și înregistrate în bilanț și în situația veniturilor și cheltuielilor este evaluarea care presupune alegerea unei anumite baze de evaluare, precum: costul istoric, costul curent, valoarea realizabilă (de decontare), valoarea actualizată. Totodată, baza de evaluare cel mai frecvent adoptată de entități în elaborarea situațiilor financiare este costul istoric [21, pct. 4.54 – 4.56]. Viziuni în acest sens expun și savanții americani Needles B., Anderson H. și Caldwell J., care susțin că evaluarea constă în „atribuirea valorii monetare unei operațiuni economice” [83, p. 51].

În conformitate cu IAS 40 [102, pct. 20] și IFRS pentru IMM-uri [103, pct. 16.5], investițiile imobiliare inițial se evaluează la cost, incluzând și costurile de tranzacționare.

Totodată, în conformitate cu IVS 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare” abordarea prin cost se utilizează când fie nu există nici o dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există nici un flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte [100, p. 64].

Unii experți, spre exemplu, Mitu I. și Mitu N., afirmă că costul istoric poate fi definit ca acel „sacrificiu care a fost consimțit pentru a aduce bunul în entitate la data sa de intrare”. Costul istoric, folosit în măsurarea valorii reale, se poate defini prin prisma sacrificiilor consimțite (costurile angajate) plus costul asociat șanselor nevalorificate (venituri pierdute) [78, p. 63].

În conformitate cu IAS 40, *costul* reprezintă suma în numerar sau în echivalente de numerar plătită, ori valoarea justă a altei contraprestații date pentru a dobândi un activ la momentul achiziției sau construcției sale [102, pct. 5]. Acesta nu poate fi majorat cu:

- costurile de constituire (cu excepția situației în care acestea sunt necesare pentru a aduce proprietatea imobiliară în starea necesară pentru a funcționa);
- pierderile din exploatare suportate înainte ca investiția imobiliară să atingă nivelul planificat de ocupare;
- valori generate de pierderile de materiale, forță de muncă sau alte resurse suportate în cursul lucrărilor de construcții, reconstrucții sau amenajare a proprietății imobiliare [102, pct. 23].

Costurile unei investiții imobiliare, conform IAS 40, includ costurile suportate inițial pentru a dobândi o investiție imobiliară și costurile suportate ulterior pentru a adăuga, pentru a înlocui o parte sau pentru a întreține o proprietate imobiliară [102, pct. 17]. Nu se recunosc în valoarea contabilă a investiției imobiliare costurile întreținerii zilnice a acestora. Aceste costuri se recunosc în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate [102, pct. 18]. De asemenea, conform acestui standard, unele părți ale investiției imobiliare pot fi dobândite prin înlocuire, spre exemplu, pereții interiori să fie înlocuiți cu cei originali. Dacă sunt respectate criteriile de recunoaștere, entitatea include în valoarea contabilă a investiției imobiliare costul înlocuirii acestei părți a investiției imobiliare, iar valoarea contabilă a acelor părți care sunt înlocuite este derecunoscută [102, pct. 19].

În conformitate cu IAS 23 „Costurile îndatorării”, costurile îndatorării care sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producției unui activ cu ciclu lung de producție fac parte din costul activului respectiv. Orice alte costuri ale îndatorării sunt recunoscute drept cheltuieli [102, pct. 1]. Costurile îndatorării reprezintă dobânzile și alte costuri suportate de entitate pentru împrumutarea de fonduri și pot fi capitalizate ca parte a costului activului, dacă există probabilitatea că acestea vor aduce beneficii economice viitoare și pot fi evaluate fiabil [102, pct. 5]. Astfel, costurile cu dobânzile și alte costuri privind împrumuturile în cazul achiziției, construcției, reconstrucției, amenajării investițiilor imobiliare se includ în costul acestora, dacă sunt respectate prevederile IAS 23.

Autorul Paliu V. remarcă că, la construirea sau reconstruirea investițiilor imobiliare, în costul acestora nu se includ costurile elementelor care depășesc normele stabilite, costurile aferente punerii în exploatare a investițiilor imobiliare, cu excepția costurilor care sunt necesare pentru a aduce acestea în stare de lucru [137, p. 214]. Totodată, de menționat că Legea cu privire la antreprenariat și întreprinderi atenționează că, prin exagerarea costului producției, rentabilității, adaosului comercial, volumului de lucrări efectuate în construcții și tarifelor la serviciile prestate, se pot obține venituri ilicite, iar aceste fapte, conform prezentei legi se sancționează [72, art. 6]. Considerăm că de aceste prevederi trebuie să se țină cont și la formarea costului în cazul tranzacțiilor cu investițiile imobiliare.

Expertul Borisenko V. afirmă că, pentru determinarea costului unei investiții imobiliare în care pereții vechi au fost înlocuiți cu pereți noi, este necesar de adăugat la valoarea contabilă a investiției imobiliare costul pereților noi și de exclus valoarea contabilă a pereților vechi [114, p. 11]. Astfel, dacă valoarea contabilă a unei investiții imobiliare la momentul înlocuirii este de 5 000 000 lei, costul pereților noi constituie 300 000 lei, iar valoarea contabilă a pereților vechi – 100 000 lei, valoarea investiției imobiliare, după înlocuirea pereților noi cu cei vechi, va constitui 5 200 000 lei ($5\,000\,000 + 300\,000 - 100\,000$).

Cercetătorul Generalova N. susține că totuși la evaluarea inițială a investițiilor imobiliare o semnificație importantă o are modul de achiziționare a acestora [120]. Totodată, în baza examinărilor efectuate, s-a constată că literatura de specialitate abordează la general formarea costului investițiilor imobiliare la evaluarea inițială, dar nu reflectă formarea acestuia în funcție de modalitatea de intrare în entitate a acestora. Pentru clarificarea aspectelor privind formarea costului investițiilor imobiliare la evaluarea inițială, autorul prezintă în tabelul 1.3 modul de formare a acestuia în funcție de modalitatea de intrare în entitate.

Tabelul 1.3. Modul de formare a costului investițiilor imobiliare la evaluarea inițială a acestora

Nr. crt.	Modul de intrare a investițiilor imobiliare în entitate	Natura elementelor aferente costului
1	2	3
1.	Achiziții ordinare	Prețul de cumpărare și orice cheltuieli direct atribuibile. Cheltuielile direct atribuibile includ: onorarii pentru servicii juridice, taxe pentru transferul dreptului de proprietate, alte costuri de tranzacționare, cum ar fi: suma impozitelor aferente achiziționării (creării) investițiilor imobiliare (dacă nu sunt recuperate entității), onorariile arhitecților, inginerilor, etc.
2.	Achiziții în schimbul unui activ sau al unor active nemonetare sau al unei combinații de active monetare și nemonetare	Costul investiției imobiliare se evaluează la valoarea justă, cu excepția situației în care tranzacția de schimb nu are conținut comercial sau valoarea justă a activului primit și a celui cedat nu poate fi evaluată fiabil. Dacă activul dobândit nu este evaluat la valoarea justă, costul se evaluează la valoarea contabilă a activului cedat.
3.	Crearea în cadrul entității	Costul total la data finalizării construcției sau îmbunătățirii investiției imobiliare se determină conform IAS 16. La transferul construcției la investiții imobiliare, în cazul apariției unei diferențe dintre valoarea justă și costul acesteia, se recunoaște în contul de profit/pierdere a perioadei raportoare.
4.	Primirea în baza unui contract de leasing financiar	Costul se determină conform IAS 17. Investiția imobiliara se recunoaște la valoarea cea mai mică dintre valoarea justă și valoarea actualizată a plăților minime de leasing.
5.	Procurarea în condiții de amânare a plății	Costul este echivalentul prețului în numerar. Diferența dintre costul investiției imobiliare și datoria față de furnizor este tratată ca cheltuielă cu dobânda, care va fi repartizată pe toată perioada de amânare a plății.
6.	Intrări cu titlu gratuit	Costul este valoarea stabilită în documentele primare, cu includerea în valoarea acestora, după caz, a costurilor direct atribuibile. În cazul în care în documentele primare nu este indicată valoarea obiectului primit, aceasta se determină prin expertiză.
7.	Primirea ca aport în capitalul social	Costul se determină, conform legislației în vigoare, la valoarea aprobată prin decizia organului de conducere al entității, cu includerea, după caz, a costurilor direct atribuibile.

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102, pct. 21 - 27]

Din tabelul 1.3 rezultă că formarea costului investițiilor imobiliare la intrare diferă în funcție de modul de intrare a acestora în entitate, respectiv, fiind diferite și elementele incluse în cost.

Conform informației din tabelul 1.3, una din modalitățile de intrare a investițiilor imobiliare în entitate este crearea acestora în cadrul entității. Modul de formare a costului investiției imobiliare conform acestei modalități este ilustrat în exemplul 1.2.

Exemplul 1.2. *Entitatea „Dalia” SA a construit în anul 2014 o clădire cu destinație de închiriere. Lucrările de bază au fost finalizate în prima jumătate a anului 2014. După finalizarea lucrărilor de bază, clădirea a fost dată în exploatare. Costul total al clădirii, format din costuri directe de materiale, costuri directe privind retribuirea muncii și costuri indirecte de producție, constituie 800 000 lei. Ulterior, entitatea decide să efectueze unele lucrări suplimentare aferente exteriorului clădirii, suportând costuri în sumă de 200 000 lei. După trei luni de la finalizarea tuturor lucrărilor, clădirea a fost transmisă în leasing operațional.*

Pornind de la condițiile exemplului 1.2, clădirea construită în cadrul entității se înregistrează inițial ca activ imobilizat, conform IAS 16 sau conform SNC „Imobilizări necorporale și corporale”, în cazul în care entitatea aplică SNC. În conformitate cu IAS 16, investițiile capitale ulterioare pentru ameliorarea suplimentară a stării obiectelor proprietăților imobiliare în procesul utilizării acestora se trec la majorarea valorii contabile a acestora. Astfel, costurile în sumă de 200 000 lei, suportate pentru amenajarea exteriorului clădirii, se includ în valoarea contabilă a clădirii. Ca rezultat, costul total al clădirii va constitui 1 000 000 lei (800 000 + 200 000) și va fi reflectat ca cost al investiției imobiliare doar din momentul transmiterii clădirii în leasing operațional.

De remarcat că, cu excepția cazurilor când proprietatea imobiliară este o investiție imobiliară definită conform IAS 40, în SUA, ASC 946 „Financial Services – Investment Companies” prevede că investițiile care sunt măsurate ulterior la valoarea justă sunt evaluate inițial tot la valoarea justă [150, BC 87, p. 69]. În opinia noastră, aplicarea valorii juste la evaluarea inițială a investițiilor imobiliare ar elimina dezechilibrul dintre costurile acestora la intrarea în entitate și la evaluarea ulterioară a acestora.

Experții Muzicovski E. și Družilovskaia E. remarcă că unii autori, în abordările privind evaluarea, pun accentul pe relația acesteia cu bilanțul și contul de profit și pierdere. Alții acordă mai multă atenție regulilor și metodelor de determinare a valorii în procesul evaluării, iar unii, în definirea evaluării, accentuează scopul acesteia [129]. Astfel, opiniile autorilor referitor la conceptul evaluării sunt diferite. Totodată, acești experți afirmă că, actualmente, lipsesc reglementări care ar aborda evaluarea activelor nefinanciare, fapt care conduce la interpretări diferite privind evaluarea acestora, și, ca rezultat, la incomparabilitatea informațiilor contabile [130].

După recunoaștere, conform IAS 40, investițiile imobiliare pot fi evaluate după unul din două modele: *bazat pe valoarea justă și pe cost*. În conformitate cu acest standard, modelul bazat pe cost

se aplică exclusiv atunci când o entitate nu poate evalua în mod fiabil valoarea justă a unei investiții imobiliare [102, pct. 53]. Acest standard prevede că modelul de evaluare ales de entitate se include în politicile contabile și se aplică tuturor investițiilor imobiliare. Trecerea de la un model la altul poate fi efectuată doar dacă această schimbare are drept rezultat situațiile financiare care să ofere informații mai fiabile și mai relevante despre efectele tranzacțiilor, alte evenimente sau condiții privind poziția și performanța financiară a entității sau fluxurile de numerar. Este puțin probabil că trecerea de la modelul bazat pe valoarea justă la cel bazat pe cost va conduce la o prezentare mai relevantă a informațiilor [102, pct. 30 – 31].

Conform IAS 40, entitatea care aplică modelul costului la evaluarea investițiilor imobiliare utilizează modelul de bază din IAS 16. Ca urmare, pentru investițiile imobiliare evaluate la cost nu este acceptat tratamentul alternativ (reevaluarea) din IAS 16. Astfel, evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare, conform acestui model, se efectuează la costul de intrare diminuat cu suma amortizării și deprecierei acumulate. Drept rezultat, informațiile privind investițiile imobiliare din situațiile financiare vor reda valoarea acestora doar la data intrării în entitate, fapt care nu este agreat de investitori.

În acest context, de menționat că SNC „Investiții imobiliare” nu specifică modelul preponderent care trebuie aplicat la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare, iar lipsa unei astfel de precizări poate pune la îndoială obiectivitatea alegerii acestuia. Deoarece modelul bazat pe cost tratează într-un mod mai simplu contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare în comparație cu modelul bazat pe valoarea justă, considerăm că entitățile autohtone se vor axa în special pe acest model care nu redă imaginea reală a investițiilor imobiliare. De aceea autorul recomandă specificarea în standardul menționat a modelului preponderent aplicat la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare și propune modelul bazat pe valoarea justă, în conformitate cu reglementările internaționale.

Totodată, de remarcat că, conform IFRS pentru IMM-uri, la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare, nu este acceptat modelul bazat pe cost. Astfel, în categoria investițiilor imobiliare pot fi incluse acele proprietăți imobiliare a căror valoare justă poate fi evaluată în mod fiabil la fiecare dată raportoare [103, pct. 16.7]. Toate celelalte proprietăți imobiliare se contabilizează drept imobilizări corporale conform modelului bazat pe cost, în afară de cazul în care este disponibilă o evaluare fiabilă continuă a valorii juste [103, pct. 16.1]. În opinia noastră, prevederile IFRS pentru IMM-uri privind neacceptarea modelului bazat pe cost la evaluarea ulterioară a investițiilor

imobiliare ar fi oportune și în contextul IAS 40, având în vedere că acest model poate caracteriza doar trecutul investițiilor imobiliare, omițând prezentul și viitorul, fenomen care nu este tocmai binevenit pentru investitori.

Din analiza surselor bibliografice rezultă că modelul bazat pe cost corespunde principiului conservatismului, care nu permite a dovedi eficiența investițiilor imobiliare din punct de vedere al creșterii capitalului. Din acest motiv, IASB se deplasează spre scopul relevanței în procesul decizional care nu este axat pe respectarea conceptului costului istoric. Astfel, acesta se axează pe recunoașterea prin atingerea potențialului de beneficiu al activului, determinat pe piața funcțională, bazată pe ipoteze adecvate de determinare a valorilor de piață ale activelor și datoriiilor.

Începând cu anul 2005, majoritatea statelor dezvoltate au impus prin Directiva UE aplicarea IFRS pentru societățile cotate la bursă și au lăsat celorlalte societăți posibilitatea de a opta pentru raportarea conform IFRS. Directiva UE prevede că, pe lângă costul istoric, pot fi utilizate și alte baze de evaluare, inclusiv și valoarea justă [97]. Totodată, acest act nu oferă anumite explicații referitor la definirea conceptului de valoare justă și nici modalități de determinare a acesteia. Însă experții Mitu I. și Mitu N. susțin că valoarea justă încearcă să suplinească neajunsurile costului istoric, fiind urmărită corectarea costurilor de achiziție ale activelor cu valoarea lor de piață [78, p. 63].

Savanții Feleagă N. și Feleagă L. afirmă că termenul de valoare justă este traducerea expresiei anglo – saxone „fair value” care, din punct de vedere literar, corespunde „valorii sincere” sau „valorii loiale” [44, p. 307].

În viziunea expertului Deaconu A., conceptul de valoare justă este bazat pe: valoarea venală – prețul pe care un bun ar putea fi schimbat în cadrul unei tranzacții echilibrate; suma pentru care un activ ar putea fi schimbat, într-o tranzacție echilibrată, între părți informate și determinate, altfel decât într-o vânzare forțată de lichidare; suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie de bună voie între părți aflate în cunoștință de cauză în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv [37, p. 110].

Conform abordărilor autorului Gorbatova L., valoarea justă reflectă nu tranzacțiile reale efectuate de entitate, ci o sumă noțională care ar putea fi obținută, dacă activul ar fi vândut la prețul bazat pe tranzacțiile reale care au avut loc pe piață la data evaluării acestuia [121]. Unele avantaje și dezavantaje aferente valorii juste sunt abordate în lucrările experților Oncioiu I. și Oncioiu F. [86].

Cu toate acestea, autorii Ioanaș C. și Manea C., referindu-se la valoarea justă în contextul IFRS, își pun întrebarea de ce se impune valoarea justă și nu valoarea de piață în cazul în care se

indică clar că trebuie căutat prețul pe o piață. Și explică aceasta prin faptul că valoarea de piață poate constitui valoarea justă doar atunci când există piețe active, iar atunci când nu există persoane din afara entității care ar dori să achiziționeze activele sau să-și asume datoriile acesteia, valoarea de piață nu mai reprezintă o referință și, de aceea, trebuie utilizată valoarea justă [64, p. 62 – 64]. Economistul Mihalciuc C. afirmă că o piață poate fi activă, dacă există următoarele condiții: elementele comercializate în cadrul pieței sunt omogene; cumpărătorii și vânzătorii interesați pot fi găsiți în permanență; prețurile sunt disponibile publicului [77, p. 58].

Autorul menționează în unele lucrări că ideea fundamentală a evaluării la valoarea justă constă în aceea că activele și datoriile entității raportate trebuie să fie prezentate în bilanț aproape de prețul pieței. În plus, valoarea justă trebuie să reflecte nemijlocit capacitatea unui activ de a obține fluxuri de plată viitoare, urmărind astfel să ajute investitorii a aprecia dacă managementul a efectuat decizii de investire pozitive sau negative [7, p. 72].

Sub aspect normativ, conceptul valorii juste este abordat în IFRS 13 „Evaluarea la valoarea justă”, care reprezintă un cadru unic pentru evaluarea la valoarea justă și este aplicabil atunci când un alt IFRS prevede sau permite evaluări la valoarea justă [102, pct. 5]. Conform actului menționat, *valoarea justă* reprezintă prețul care ar fi primit din vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii în cadrul unei tranzacții reglementate între participanții de pe piață la data evaluării [102, pct. 9]. Pentru a îmbunătăți consecvența și comparabilitatea evaluărilor la valoarea justă și ale prezentărilor de informații conexe, acest standard stabilește o ierarhie a valorii juste, care clasifică pe trei niveluri datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste: datele de intrare de nivelul 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice, la care entitatea are acces la data evaluării; datele de intrare de nivelul 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”; datele de intrare de nivelul 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie” [102, pct. 76 – 90]. Referindu-ne la investițiile imobiliare, considerăm că trebuie să aibă prioritate nivelul 1, având în vedere că, potrivit acestuia, evaluarea este bazată exclusiv pe datele pieței la momentul evaluării.

Conform IAS 40, *valoarea justă* semnifică prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe *pieță* la data evaluării [102, pct. 5]. Din acest context rezultă că valoarea justă este o evaluare în funcție de piață, și nu o evaluare specifică entității.

Normele contabile Statement of Financial Accounting Standards No. 157 „Fair Value Measurements” definesc *valoarea justă* ca prețul care ar fi primit din vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii în cadrul unei tranzacții reglementate între participanții de pe piață la data evaluării [159, p. 8]. Reglementările contabile Statement of Financial Accounting Standards No. 159 „The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities”, de asemenea, permit entităților să aleagă valoarea justă la evaluarea activelor și datoriilor, iar, odată ce a fost aleasă, această opțiune devine irevocabilă [160].

Conform Bazelor evaluării, *valoarea justă* reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâre, care reflectă interesele acelor părți [3, p.17]. De menționat că definiția valorii juste din Bazele evaluării este diferită de cea exprimată în IFRS. IVSC consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS corespunde cu definiția valorii de piață, accentuând, totodată, că, pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situațiile financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Deși în multe cazuri prețul la valoarea justă va fi egal cu cel obținut pe piață, pot fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerație a unor aspecte care nu sunt necesare la estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al *valorii speciale*, rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății. *Valoarea specială* este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ care are valoare numai pentru un *cumpărător special*. Valoarea specială poate apărea atunci când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Acestea pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Dacă valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață [3, p. 17]. Considerăm că valoarea specială, în contextul investițiilor imobiliare, poate apărea ca urmare a asocierii fizice cu alte investiții imobiliare, de exemplu, din vecinătate sau pentru că acestea se află în apropiere cu obiectele locatarului care le închiriază. În astfel de situații, ar putea fi solicitată o plată peste valoarea de piață, care ar diferenția valoarea justă de valoarea de piață a investițiilor imobiliare.

În conformitate cu SNC „Investiții imobiliare”, *valoarea justă* este suma la care activul ar putea fi schimbat benevol în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții interesate, independente și bine informate [99, p. 67]. Comparând definiția valorii juste din acest standard cu cea din IFRS, constatăm că în aceasta lipsește sintagma *între participanții de pe piață*. Totodată, conform IVS 300 „Evaluări pentru raportarea financiară”, evaluările efectuate pentru a fi incluse în situațiile financiare

trebuie realizate astfel încât să respecte cerințele IFRS aplicabile [104, p. 94]. Pentru a corespunde cu IFRS și a nu provoca incertitudini în estimarea valorii juste a investițiilor imobiliare, considerăm că definiția valorii juste din SNC „Investiții imobiliare” trebuie să includă sintagma sus menționată.

Totuși, expertul Șerban V. susține că noțiunea de valoare justă nu este greșită, chiar dacă la moment nu este atât de perfectă, și poate fi îmbunătățită. El consideră că principalele probleme constau în procesul de măsurare a valorii juste, în elementele care pot fi evaluate la valoarea justă, în cine efectuează evaluarea și în cine o confirmă [106, p. 10].

Savanții autohtoni Țurcanu V. și Golocialova I., de asemenea, remarcă că evaluarea investițiilor imobiliare constituie o problemă destul de complicată, deoarece aceasta depinde de posibilitatea aplicării valorii juste, care necesită un grad ridicat de concentrare asupra IFRS întru pregătirea corespunzătoare a acelor care întocmesc și prezintă situațiile financiare și care concentrează în sine manifestarea profesională [141, p. 183]. În acest sens, savantul Bancilă N. susține că, deoarece evaluarea bunurilor entităților este un proces complex și multilateral, este necesar ca acesta să fie desfășurat de evaluatori competenți, licențiați sau certificați în domeniul respectiv al evaluării. Se propune, de asemenea, ca certificatul de evaluator să fie diferențiat pe sectoare (segmente) de activitate, respectiv pentru evaluarea bunurilor de pe piața imobiliară și a întreprinderilor [4, p. 130].

Având în vedere că valoarea justă este influențată în mod direct de mărimea valorii de piață, expunem noțiunea acesteia în contextul Bazelor evaluării. Conform actului menționat, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată la care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării între un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare după un marketing adecvat în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere [3, p.15]. De asemenea, valoarea de piață este abordată și în unele lucrări ale autorului în care se menționează că aceasta are la bază acțiunile și percepțiile colective ale majorității investitorilor de pe piață privind utilitatea anumitor active. Astfel, se poate afirma că conceptul valorii de piață indică faptul că părțile implicate în tranzacție sunt informate referitor la caracteristicile proprietăților, precum și referitor la condițiile pieței la data evaluării, iar părțile nu sunt obligate de o anumită conjunctură să încheie tranzacția [5, p. 204 – 205].

Cercetătorii Mitu I. și Mitu N., analizând problemele domeniului financiar, accentuează că în domeniul respectiv există două curente de opinie în ce privește relația dintre valoarea de piață și valoarea justă:

- teoria piețelor eficiente, potrivit căreia pe o piață bine organizată și informată prețul de piață este egal sau aproape egal cu valoarea justă, investitorii având o reacție imediată la orice informație;
- teoria comportamentală, conform căreia prețul de piață este de cele mai multe ori diferit de valoarea justă, ca urmare a spiritului colectiv și a stărilor emoționale ale investitorilor [78, p. 64].

Investițiile imobiliare, reprezentând active nefinanciare, la evaluarea valorii juste a acestora, conform IFRS 13, trebuie să se țină cont de capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea cea mai intensă și cea mai bună a activului sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață, care ar utiliza activul cel mai bine. Cea mai bună utilizare a unui activ nefinanciar ține cont de utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal și fezabilă financiar [102, pct. 27 – 28]. În acest sens, experții Manole A. și Deaconu A. remarcă, de asemenea, că criteriul esențial în evaluarea oricărei proprietăți imobiliare este utilitatea sa. Referindu-se la gradul de utilitate a terenului, aceștia remarcă că terenul este considerat ca un activ permanent, iar amenajările și construcțiile atașate acestuia cu o durată de viață finită. Dacă terenul este evaluat distinct de construcții, după principiile economice, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia trebuie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății. Astfel, valoarea terenului, bazată pe conceptul „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, iar valoarea amenajărilor și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite [5, p. 204]. De menționat că, potrivit IAS 17, evaluarea separată a elementelor teren și clădiri nu este prevăzută, dacă dreptul locatarului atât asupra clădirilor, cât și asupra terenului este clasificat drept investiție imobiliară și se aplică valoarea justă la evaluare [102, p. 18].

Din cercetările efectuate, rezultă totuși că, la stabilirea valorii juste fiabile a investițiilor imobiliare, principalul factor este determinarea unei valori de piață credibile a acestora, după care pot fi luați în considerație și alți factori care nu ar face obiectul determinării valorii de piață, dar care ar influența mărimea acesteia. Referindu-ne la investițiile imobiliare, considerăm că regula obligatorie care urmează a fi respectată la determinarea valorii juste a acestora este determinarea obiectivă a prețului și stipularea în contractul încheiat între părți că acesta reprezintă valoarea justă a investiției imobiliare din tranzacția respectivă și nu valoarea din tranzacțiile anterioare sau ulterioare încheierii contractului. Astfel, pentru ca valoarea justă a investițiilor imobiliare să prezinte imagine obiectivă în situațiile financiare, autorul recomandă în figura 1.6 regulile obligatorii care urmează a fi respectate la estimarea acesteia.

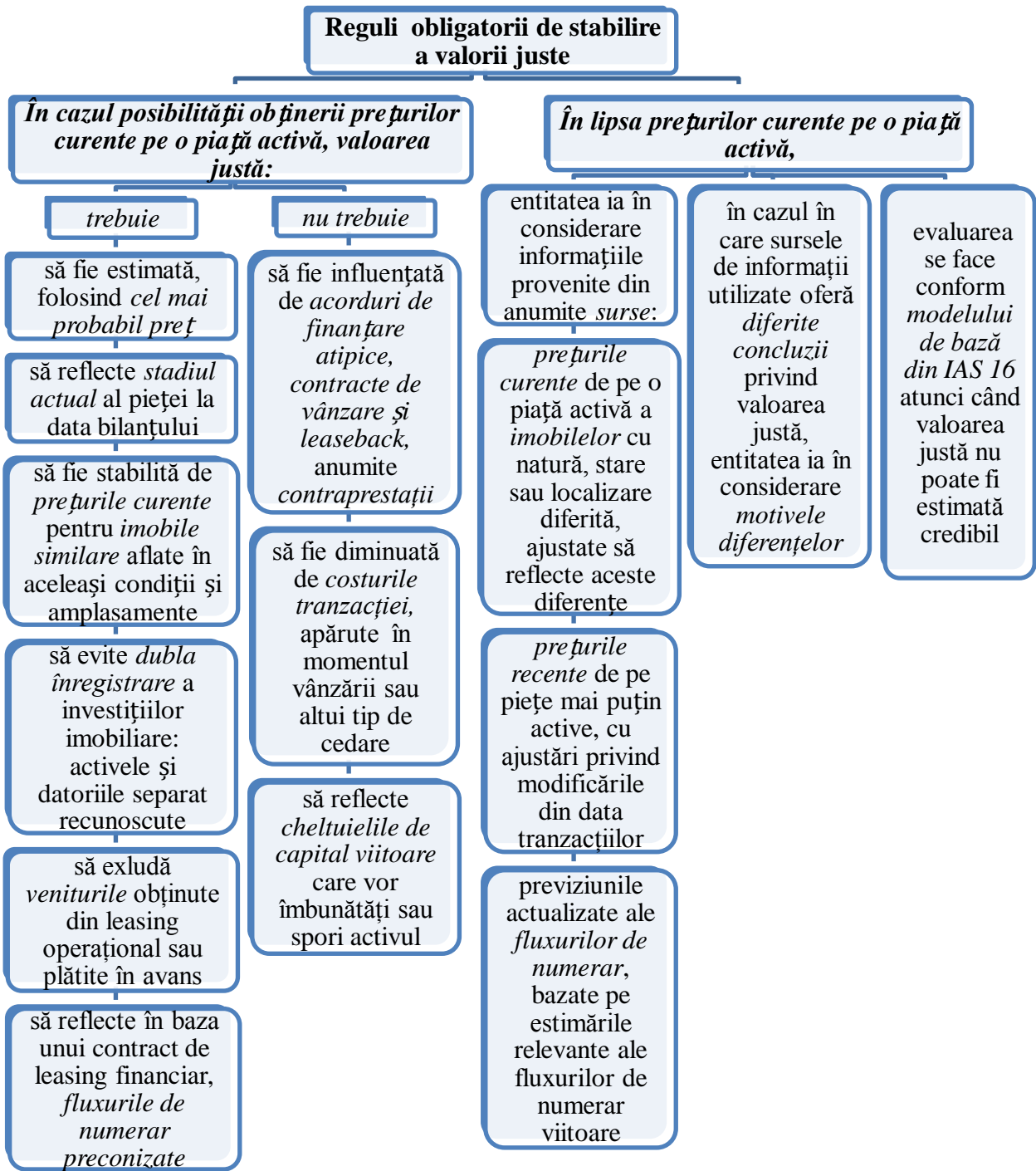


Fig. 1.6. Reguli obligatorii de estimare a valorii juste a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102]

Din figura 1.6 rezultă că, pentru o evaluare obiectivă a valorii juste a investițiilor imobiliare, este necesar ca entitatea să stabilească simultan:

- investiția imobiliară care face obiectul evaluării;

- premisa de evaluare adecvată, corespunzătoare celei mai bune utilizări posibile din punct de vedere fizic a investițiilor imobiliare;
- piața principală sau cea mai avantajoasă pentru investițiile imobiliare;
- evaluarea se efectuează pe baza ipotezei pe care ar utiliza-o participanții de pe piață, dacă ar stabili valoarea investiției imobiliare, admițând că acționează precum ar obține beneficiu maxim;
- tehnici de evaluare adecvate, folosite de participanții de pe piață pentru a stabili valoarea investiției imobiliare și nivelul de clasificare a datelor de intrare în ierarhia valorii juste.

IFRS nu stabilesc metodele de evaluare particulare. IASB susține că, la evaluarea valorii juste, trebuie să se țină cont de ghidurile emise de IVSC. Conform Ghidului metodologic de evaluare 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, evaluatorii se folosesc de metode de evaluare specifice, care se încadrează în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață (comparație directă) – proces de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietățile similare care au fost recent vândute sau care sunt propuse pentru vânzare;

b) abordarea prin venit – metodele pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect, pentru a genera venituri și pentru a le transforma într-o indicație asupra valorii acestei proprietăți;

c) abordarea prin cost – proces de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv, amenajările), estimate la data evaluării.

În orice estimări ale valorii, se folosește una din aceste abordări sau mai multe. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de premisele evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe datele pieței [60, p. 15 – 19].

În continuare sunt prezentate unele metode de determinare a valorii juste a investițiilor imobiliare (clădiri) prin estimarea veniturilor viitoare: valoarea de rentabilitate; valoarea de rentabilitate limitată; valoarea de rentabilitate continuă.

Valoarea de rentabilitate (V_r) se determină prin capitalizarea veniturilor și presupune corectarea profitului mediu (P) cu un multiplicator (K) care reprezintă rata de plasament a disponibilităților pe piața financiară ($K = 1/i$). Acest multiplicator (K) este inversul ratei de capitalizare, adică:

$$V_r = P \times K \text{ sau } V_r = P \times (1 : i). \quad (1.1)$$

Astfel, din această formulă rezultă că valoarea netă este direct proporțională cu capacitatea investiției imobiliare de a aduce profit și invers proporțională cu rata de plasament a disponibilităților pe piața financiară. Metoda respectivă se aplică în cazul în care se stabilește că investiția imobiliară se află în exploatare o perioadă nedeterminată, iar variația profitului mediu anual este nesemnificativă [59, p. 65 - 67].

Modul de determinare a valorii juste a unei clădiri prin metoda estimării veniturilor viitoare este ilustrat în exemplul 1.3.

Exemplul 1.3. *Entitatea estimează profitul mediu anual în sumă de 90 000 000 lei. Rata de plasament a disponibilităților pe piața financiară est de 18 %. În urma aplicării metodei estimării veniturilor viitoare, valoarea justă a unei clădiri se va determina în modul următor: 90 000 000 lei \times 1/0,18 = 500 000 lei.*

Din condițiile exemplului 1.3 rezultă că valoarea justă a clădirii, determinată prin metoda estimării veniturilor viitoare, constituie 500 000 lei. Astfel, în urma acestui procedeu, poate fi stabilit termenul de recuperare a investiției imobiliare pentru care a fost estimat un profit mediu anual de 90 000 000 lei.

La determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare concretizate în clădiri, este importantă și corelația dintre rata de actualizare și nivelul de rentabilitate pe care îl estimează proprietarul sau locatarul în raport cu cea estimată. Dacă la evaluare se practică o rentabilitate sub nivelul ratei de actualizare, această situație este în favoarea unității care a închiriat clădirea (și invers).

Valoarea de rentabilitate limitată (V_{rl}) presupune actualizarea profiturilor anuale viitoare limitate la un număr de ani. Deoarece numărul de ani influențează sensibil valoarea justă, urmează a fi luată în calcul și valoarea reziduală. Valoarea reziduală a unei investiții imobiliare (clădire) este egală cu valoarea posibilă de realizat după expirarea duratei de viață utilă a acesteia. În operațiunea de evaluare, valoarea reziduală are o semnificație mai complexă, mărimea ei fiind determinată de momentul în care se efectuează evaluarea în perioada de viață utilă a investiției imobiliare. Cu cât evaluarea se efectuează mai aproape de durata ciclului de viață, cu atât scade ponderea valorii reziduale în valoarea justă a investiției, adică:

$$V_{rl} = \sum [P/(1+i)^n] + [V_{rz}/(1+i)^n]. \quad (1.2)$$

Valoarea de rentabilitate continuă (V_{rc}) constă din profitul mediu anual previzionat (o rentă perpetuă) la care se adaugă valoarea de rentabilitate. Astfel:

$$V_{rc} = P + (P/i). \quad (1.3)$$

Utilizând datele din exemplul 1.3, poate fi determinată valoarea rentabilității continue.

Astfel, $V_{rc} = 90\,000\,000 + 90\,000\,000/0,18 = 590\,000\,000$ lei.

Rezultă că determinarea valorii juste prin metoda estimării veniturilor are în vedere condițiile concrete de utilizare a clădirii și veniturile medii anuale care pot fi obținute prin utilizarea acesteia.

Conform IVS 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”, în cazul când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neargumentată – chiria de piață. Chiria de piață este suma estimată la care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat la data evaluării între un locator și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate într-o tranzacție în care părțile au acționat în cunoștință de cauză fără constrângere [100, p. 61]. Astfel, în cazul unui contract de leasing aferent dreptului asupra investițiilor imobiliare, poate fi luată în vedere și chiria de piață, dacă există incertitudini în determinarea chiriei contractuale.

În practică pot fi solicitate evaluări ale investiției imobiliare nefinalizate, spre exemplu, pentru achiziții; fuziuni și vânzări de entități sau părți de entități; garantarea împrumutului; litigii; raportarea financiară. Modul de evaluare a acestora se abordează în IVS 233 „Investiția imobiliară în curs de construire”, obiectivul căruia este estimarea prețului de plătit și încasat într-un schimb ipotetic pe piață, precum și a unei proprietăți imobiliare nefinalizate la data evaluării [101, p. 73].

În conformitate cu reglementările „Accounting for investment property under construction – a practical guide”, investițiile imobiliare în construcție, pentru o utilizare viitoare ca investiții imobiliare, se evaluează la valoarea justă, dacă aceasta poate fi estimată credibil. Dacă valoarea justă nu poate fi estimată credibil, aceasta este evaluată la cost până la definitivare și data la care valoarea justă poate fi estimată credibil [146, p. 4.2]. Considerăm că investițiile imobiliare în proces de construcție, reconstrucție sau amenajare trebuie evaluate la cost până la definitivarea lucrărilor, având în vedere lipsa piețelor active care ar putea oferi valori juste credibile în asemenea situații.

Din abordările prezentului paragraf, s-a constatat că valoarea justă este influențată în mod direct de valoarea de piață, evidențiindu-se astfel o corelație strânsă între acestea. Totodată, după părerea noastră, această corelație nu este accentuată în actele normative contabile aferente investițiilor imobiliare. Mai mult decât atât, în definiția valorii juste din SNC „Investiții imobiliare” în contradicție cu IFRS, lipsește chiar și sintagma *între participanții de pe piață*. Faptele expuse, pot afecta procesul estimării valorii juste a investițiilor imobiliare, care poate avea un impact negativ

asupra imaginii acestora în situațiile financiare. În acest context, considerăm necesară abordarea în reglementările contabile naționale aspectele sus menționate.

Ca rezultat al investigațiilor efectuate, pot fi evidențiate atât avantajele, cât și dezavantajele modelelor de evaluare a investițiilor imobiliare, bazate pe valoarea justă și pe cost, care sunt expuse mai jos.

Avantajele modelului bazat pe valoarea justă constau în: îmbunătățirea controlului managerilor asupra investițiilor imobiliare, dispunând astfel de date pentru calculul unor indicatori care pot spori capitalul acționarilor; oferirea unor informații aprofundate și comparabile privind eficacitatea investițiilor imobiliare în prezent și în viitor; reducerea diferenței dintre valoarea contabilă a investițiilor imobiliare și valoarea oferită de piață acestora; posibilitatea obținerii unor date fiabile, în cazul piețelor active, oferind astfel situațiilor financiare siguranță în certitudine.

Principalele dezavantaje ale modelului bazat pe valoarea justă pot fi formulate prin următoarele: în cazul piețelor inactive nu oferă o informație sigură și obiectivă; creează multiple probleme tehnice și financiare, în special, în cazul aplicării metodelor alternative de evaluare; provoacă incertitudini la determinarea rezultatului financiar și a rezultatului distribuibil, având în vedere că ajustările aferente valorii juste se contabilizează în contul de profit și pierdere.

Avantajele modelului bazat pe cost sunt: este mult mai simplu de aplicat în practica contabilă; atribuie valorii investițiilor imobiliare un caracter obiectiv; poate fi verificat ușor prin compararea documentelor contabile; corelația dintre mijloacele bănești aferente investițiilor imobiliare reflectate în bilanț și situația fluxurilor de numerar este exactă.

Dezavantajele modelului bazat pe cost se referă la următoarele: investițiile imobiliare pot fi înregistrate la valori mai mici decât valoarea lor reală; oferă un grad mai scăzut în comparabilitatea și relevanța informației; în perioadele de inflație, la ieșirea investițiilor imobiliare, veniturile din vânzări pot fi artificial majorate, iar costul vânzărilor poate fi subestimat, ca urmare, profiturile mai mari pot impune și impozite mai mari.

Conform abordărilor din acest paragraf, după părerea noastră, evaluarea investițiilor imobiliare reprezintă cel mai controversat fenomen la contabilizarea acestora. Astfel, ca procedeu al metodei contabilității, aceasta este strâns legată de anumite procese a căror aplicare este condiționată de exprimarea valorică a elementelor investițiilor imobiliare în diferite circumstanțe, care, la rândul lor, pot crea dificultăți la determinarea valorilor acestora, iar ca rezultat poate fi afectată imaginea lor în situațiile financiare.

Având în vedere caracterul specific al investițiilor imobiliare, precum și lipsa unei baze legislative care ar reglementa la nivel național acest domeniu, în opinia noastră, o evaluare fiabilă a valorii juste a investițiilor imobiliare pe piața imobiliară din Republica Moldova poate fi destul de dificilă, deoarece în cea mai mare parte acestea sunt puțin funcționale, iar cererea și oferta nu întotdeauna determină prețul proprietăților imobiliare la momentul în care au avut loc tranzacțiile.

Pentru soluționarea problemelor aferente determinării valorii juste a investițiilor imobiliare, considerăm că, la nivel național, trebuie să existe reglementări conforme cu cerințele internaționale, care să stabilească: 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 pentru a stabili valoarea investițiilor imobiliare; datele de intrare utilizate în tehnicile de evaluare în ierarhia valorii juste; corelația dintre valoarea justă și valoarea de piață a investițiilor imobiliare; metodele și tehnicile de evaluare alternative adecvate.

Problemele conceptuale abordate în urma investigațiilor efectuate cuprind o examinare la nivel național și internațional a fundamentelor teoretico – metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare, care rezidă în: dezvoltarea teoretică a definiției investițiilor imobiliare; identificarea problemelor la clasificarea, delimitarea, recunoașterea și evaluarea investițiilor imobiliare și argumentarea direcțiilor de perfecționare a acestora conform cerințelor internaționale; abordarea problematicii la contabilizarea investițiilor imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost; investigarea sub aspect comparativ a SNC și IFRS în contextul contabilității investițiilor imobiliare și argumentarea propunerilor de eliminare a discordanțelor dintre acestea; evidențierea problematicii la contabilizarea tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare și formularea recomandărilor de îmbunătățire a acesteia; eficientizarea modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare.

Aportul autorului în cercetare constă în sintetizarea elementelor – cheie din evoluția investițiilor imobiliare, având drept călăuză criteriul conceptual în context național și internațional. Prezentând situația actuală a contabilității investițiilor imobiliare la nivel național și internațional, am evidențiat perspectivele de organizare a contabilității investițiilor imobiliare, în special, la entitățile autohtone. În contextul argumentelor formulate privind organizarea contabilității investițiilor imobiliare, sunt conturate direcțiile de perfecționare în vederea eficientizării acesteia și îmbunătățirii performanței entității.

1.3. Concluzii la capitolul 1

În prezentul capitol sunt abordate fundamentele teoretico – metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare, precum și problematica clasificării, recunoașterii și evaluării acestora. În baza acestora, pot fi formulate următoarele concluzii:

1. Investițiile imobiliare se deosebesc esențial de proprietățile imobiliare utilizate de posesor. Acestea sunt deținute pentru obținerea veniturilor din chirii, majorarea capitalului sau ambele, iar proprietățile imobiliare utilizate de posesor - pentru a fi utilizate la producerea sau furnizarea de bunuri/servicii, în scopuri administrative, sau pentru a fi vândute pe parcursul normal al activității.

2. Literatura de specialitate prezintă definiția investițiilor imobiliare în mod diferit, astfel încât nu toate definițiile aferente acestora limitează deținerea investițiilor imobiliare în scopul închirierii sau majorării capitalului sau ambele. Totodată, definiția investițiilor imobiliare din SNC „Investiții imobiliare” este mult mai restrânsă în conținut și emană mai multă neclaritate, fapt ce poate împovăra procesul de recunoaștere a investițiilor imobiliare. Considerăm că, în literatura de specialitate nu se descriu aspectele aferente definiției investițiilor imobiliare, care pot crea impedimente la includerea în categoria investițiilor imobiliare a terenurilor deținute în leasing. Aceste situații au fost abordate de către autor în conținutul capitolului, contribuind astfel la dezvoltarea definiției investițiilor imobiliare sub aspect teoretic.

3. Actele normative contabile specifică doar categoriile de proprietăți imobiliare care pot fi incluse în categoria investițiilor imobiliare, fără a stabili și anumite caracteristici ale acestora. În opinia noastră, în practica contabilă pot apărea incertitudini în cazul atribuirii proprietăților imobiliare deținute pentru majorarea capitalului la investițiile imobiliare. Autorul recomandă un ansamblu de caracteristici pentru asemenea proprietăți imobiliare ca dovadă a faptului că acestea ar putea genera venituri și fără implicarea lor în leasing operațional.

4. O proprietate imobiliară poate include o parte deținută pentru închiriere și/sau pentru majorarea capitalului și o altă parte – ca proprietate utilizată de posesor. În cazul în care părțile nu pot fi vândute sau închiriate separat, proprietatea imobiliară poate constitui o investiție imobiliară doar atunci când o parte nesemnificativă este deținută pentru a fi utilizată de posesor. Literatura de specialitate nu tratează în mod explicit delimitarea investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, atunci când acestea nu pot fi vândute sau închiriate separat. În acest context, autorul recomandă delimitarea acestor proprietăți imobiliare prin determinarea părții semnificative sau nesemnificative a lor.

5. Reglementările contabile nu tratează în mod clar aspectele clasificării investițiilor imobiliare. Considerăm că asigurarea unei definiții complete a conceptului de investiție imobiliară, precum și a unei analize mai profunde a acestora, va putea fi realizată prin alegerea unor criterii raționale de clasificare a acestora. Autorul recomandă criteriile de clasificare a investițiilor imobiliare care vor contribui la îmbogățirea cadrului informațional al deciziei de investire în proprietățile imobiliare.

6. SNC „Investiții imobiliare” conține prevederi care contravin cerințelor IFRS și pot afecta anumite etape ale ciclului contabil privind investițiile imobiliare. Astfel, în definiția valorii juste lipsește sintagma „între participanții de pe piață”. Lipsa acestei sintagme poate afecta obiectivitatea estimării valorii juste a investițiilor imobiliare. În actul sus menționat, nu este evidențiată metoda preponderentă care trebuie aplicată la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare. Acest fapt nu va permite entităților autohtone să aleagă obiectiv metoda de evaluare a acestora, și, în consecință, poate fi afectată poziția financiară a entității. Autorul recomandă eliminarea acestor nereguli din SNC „Investiții imobiliare” și conformarea acestuia cu reglementările internaționale.

7. Pentru eliminarea problemelor aferente evaluării valorii juste a investițiilor imobiliare în mod fiabil, autorul consideră că, la nivel național, trebuie să existe reglementări care să stabilească: investițiile imobiliare care fac obiectul evaluării; premisa de evaluare adecvată 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 pentru a stabili valoarea investițiilor imobiliare; datele de intrare utilizate în tehnicile de evaluare în ierarhia valorii juste; corelația dintre valoarea justă și valoarea de piață a investițiilor imobiliare; metodele și tehnicile de evaluare alternative adecvate.

8. Entitățile care aplică modelul bazat pe cost la evaluarea investițiilor imobiliare din motivul imposibilității determinării valorii juste în mod fiabil, utilizează modelul de bază din IAS 16. Ca urmare, pentru investițiile imobiliare evaluate după acest model, nu este acceptat tratamentul alternativ (reevaluarea) din IAS 16. Astfel, evaluarea investițiilor imobiliare se efectuează la costul de intrare diminuat cu suma amortizării și a deprecierii cumulate. Ca rezultat, informațiile privind investițiile imobiliare din situațiile financiare nu vor prezenta situația din perspectiva acestora, ci vor exprima valoarea lor din trecut, fenomen neinspirat de investitori. Autorul consideră că acest model nu ar trebui acceptat la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare de către entitățile autohtone. Considerăm că în cazul în care, valoarea justă a investițiilor imobiliare nu va putea fi determinată în mod fiabil, acestea să fie incluse în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor.

Analiza conceptelor teoretico – metodologice ale contabilității investițiilor imobiliare generează necesitatea investigării problemelor principale privind:

- aprofundarea aspectelor metodologice – aplicative ale contabilității investițiilor imobiliare;
- definirea, clasificarea, recunoașterea investițiilor imobiliare, precum și delimitarea acestora de proprietățile imobiliare utilizate de posesor;
- determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare la evaluarea ulterioară;
- perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în funcție de modelul de evaluare ulterioară a acestora;
- optimizarea contabilității tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare;
- divergențele dintre reglementările internaționale și naționale în contextul contabilității investițiilor imobiliare și argumentarea direcțiilor de eliminare a acestora;
- eficientizarea modului de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare;
- rolul informației contabile privind investițiile imobiliare în procesul decizional.

2. TRATAMENTUL CONTABIL AL INVESTIȚIILOR IMOBILIARE LA EVALUAREA ÎNȚĂLĂ ȘI ULTERIOARĂ A ACESTORA

2.1. Aspecte problematice ale contabilității operațiunilor de intrare a investițiilor imobiliare.

Directivele UE privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor categorii de entități, impun cerințe speciale în vederea îmbunătățirii comparabilității situațiilor financiare în întreaga Uniune Europeană, care, la rândul lor, vor avea un impact pozitiv și asupra contabilității investițiilor imobiliare atât la nivel internațional, cât și la nivel național.

Cercetarea din prezentul paragraf este determinată de examinarea și soluționarea problemelor aferente contabilității tranzacțiilor de intrare a investițiilor imobiliare, precum și a contabilității operațiunilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă și pe cost. Investigațiile vor contribui esențial la elucidarea aspectelor problematice ale contabilității investițiilor imobiliare, precum și la îmbunătățirea metodologiei acesteia. În special, vor avea un impact pozitiv asupra entităților mici și mijlocii, care, conform *Legii privind susținerea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii* [70], acestea stimulează și asigură creșterile economice ale Republicii Moldova.

Conform Directivei UE, elementele prezentate în situațiile financiare anuale și consolidate trebuie recunoscute și evaluate în conformitate cu următoarele norme fundamentale:

- se prezumă că entitatea își desfășoară activitatea pe baza principiului continuității activității;
- politicile contabile sunt aplicate consecvent de la un exercițiu financiar la următorul;
- recunoașterea și evaluarea se efectuează pe o bază prudentă;
- sumele recunoscute în bilanț și în contul de profit și pierdere se calculează pe baza contabilității de angajamente;
- bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere a exercițiului financiar precedent;
- componentele elementelor de active și datorii se evaluează separat [34, art.6].

Considerăm că, la contabilizarea operațiunilor aferente investițiilor imobiliare, respectarea normelor sus menționate poate fi posibilă în cazul în care se va ține cont de principiile fundamentale pe care se bazează contabilitatea, în general, prezentate în figura 2.1. Acestea pot asigura starea și modificarea situațiilor financiare, precum și a rezultatelor entității, astfel încât să poată fi obținute informații credibile privind investițiile imobiliare.

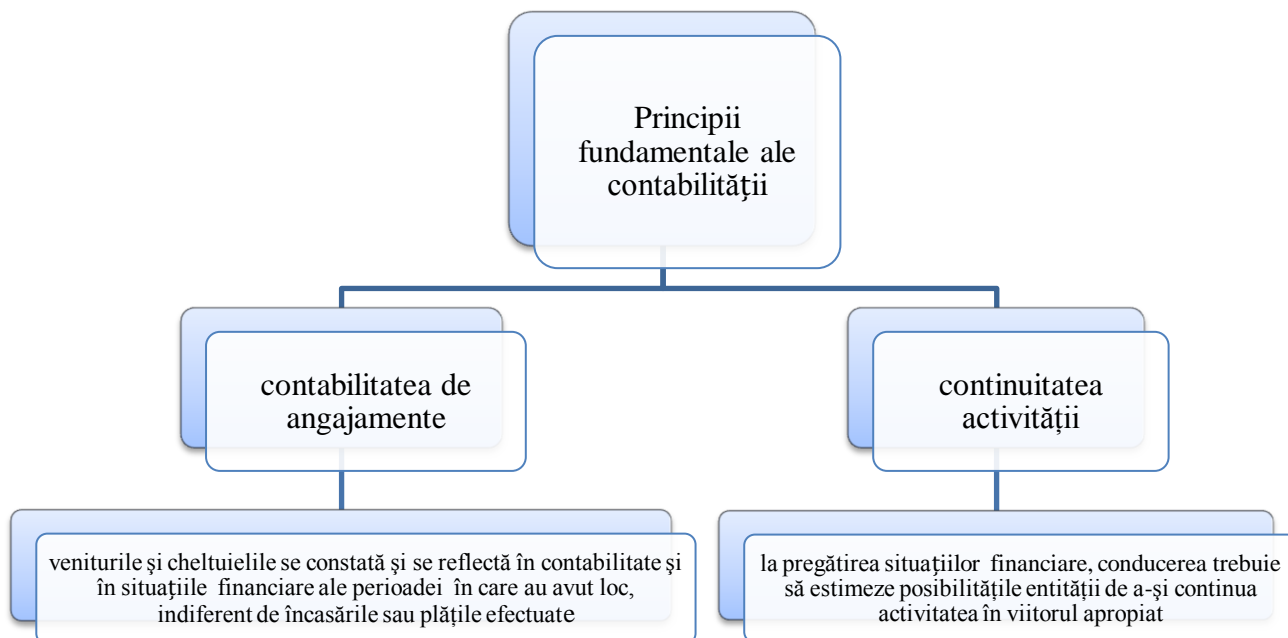


Fig. 2.1. Principii contabile respectate la contabilizarea investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Principiile contabile din figura 2.1 denotă că entitatea trebuie să-și continue în mod normal activitatea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității, iar elementele contabile trebuie să fie recunoscute pe măsura apariției acestora, indiferent de momentul încasării numerarului.

După cum a fost menționat în capitolul precedent, contabilitatea investițiilor imobiliare tratează proprietățile imobiliare deținute în scopul închirierii, pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele. Totodată, pentru asigurarea unor decizii bine orientate, contabilitatea investițiilor imobiliare trebuie să fie fundamentată pe date exacte și complete privind caracteristicile tehnico – funcționale, gradul amortizării, valoarea estimată, deprecierea și capacitatea efectivă a acestora. Acești factori importanți pot influența obiectivitatea informațiilor contabile aferente investițiilor imobiliare, care, la rândul lor, pot avea un impact asupra performanței și poziției financiare a entității.

Astfel, pentru ca informațiile contabile aferente investițiilor imobiliare să corespundă principiilor care stau la baza întocmirii și prezentării situațiilor financiare stabilite de Cadrul general conceptual pentru raportarea financiară, este necesar să se țină cont de caracteristicile calitative ale acestora, prezentate în figura 2.2. Aceste caracteristici au drept scop înregistrarea și prezentarea fidelă a operațiunilor cu investițiile imobiliare în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestora.

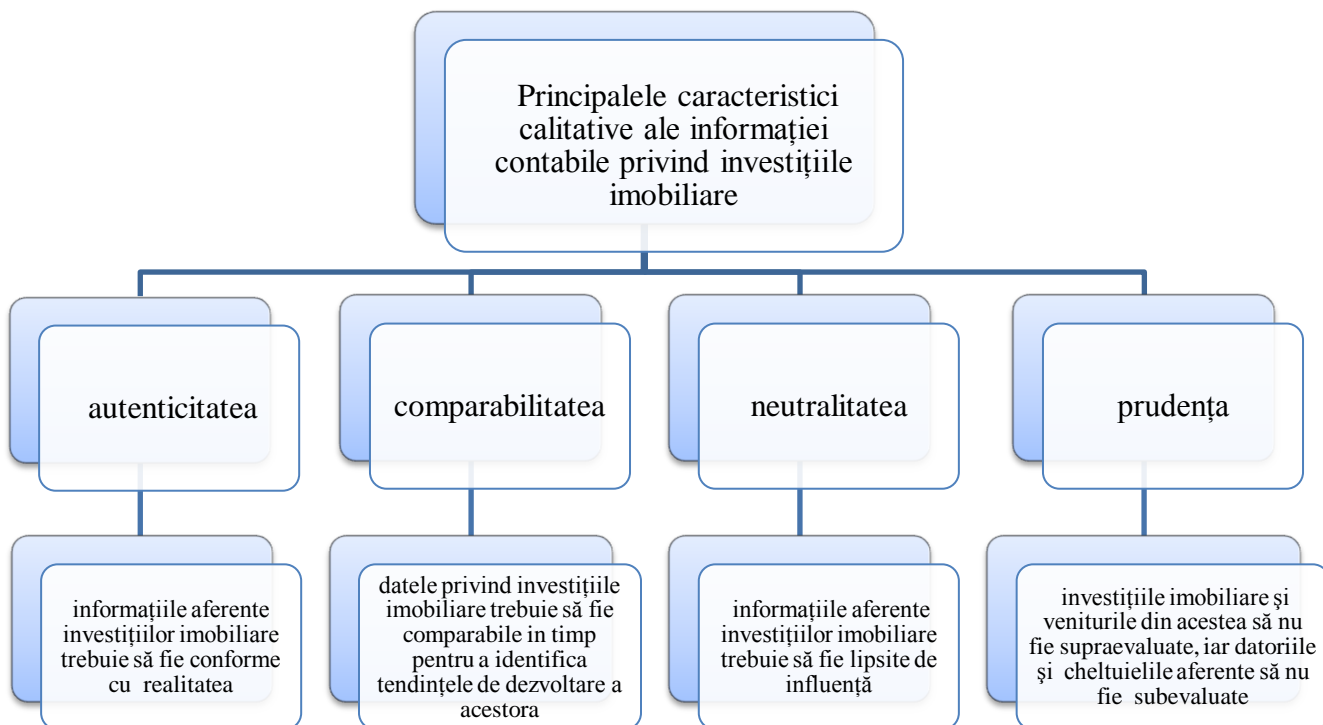


Fig. 2.2. Caracteristicile calitative ale informației contabile aferente investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Caracteristicile din figura 2.2 vor asigura obținerea unor informații credibile privind investițiile imobiliare, care vor contribui la luarea unor decizii favorabile de către investitori.

Regulile care asigură un echilibru între interesele destinatarilor de situații financiare și interesul entităților de a nu fi împovărate excesiv cu cerințele de raportare sunt tratate de Directivele UE. Obiectivele vizate de adaptarea directivelor europene la cerințele prezentului, conform abordărilor savanților Tabără N. și Nistor C., sunt: pentru societățile cotate – eliminarea tuturor divergențelor dintre directive și IFRS; pentru societățile necotate – crearea cadrului în așa fel încât opțiunile oferite de IFRS să poată fi aplicate și de entitățile care păstrează directivele drept legislație de bază; pe plan general, actualizarea directivelor în funcție de practicile contabile europene și asigurarea flexibilității acestora pentru a putea integra schimbările legate de IFRS [107, p. 32].

Savanții Feleagă N. și Feleagă L. susțin că standardele contabile au o importanță semnificativă în noul capitalism, deoarece sunt un instrument – cheie în comunicarea privind activitatea și rezultatele entității, comunicarea financiară fiind funcția esențială în luarea deciziilor [43, p. 57].

Cercetătorii Căruntu C. și Lăpăduși M., exprimându-și viziunea de ansamblu asupra adoptării și aplicării IFRS la nivel de entitate, remarcă că elaborarea de standarde naționale, pornind de la

principiile înscrise în IFRS-uri, pare a fi calea cea mai accesibilă. Însă, aplicarea metodei presupune și o foarte bună cunoaștere a IFRS-urilor și o activitate legislativă prealabilă de pregătire a cadrului necesar deschiderii câmpului de aplicare și de manifestare liberă să acționeze în bune condiții a acestor principii. Standardele naționale, astfel elaborate, trebuie să asigure convergența totală cu IFRS-uri. Această cale de acces la IFRS asigură o mai bună concordanță între principii și reguli, care poate satisface mai bine raporturile care trebuie să existe între contabilitate și fiscalitate și poate cuprinde unele reguli referitoare la contabilitatea din exercițiul de raportare financiară [26, p. 95].

Cercetătorul Mircea M., referindu – se la sistemul contabil britanic, remarcă că, în Regatul Unit, obligația situațiilor financiare de a prezenta „a true and fair view” (TFV) („o imagine adevărată și onestă”) prevalează asupra respectării oricărei alte reglementări. ASB, elaborând o strategie de convergență a reglementărilor britanice cu IFRS, ajunge la concluzia „că nu există nici o rațiune pentru care să se mențină diferențele dintre reglementările naționale și cele internaționale, cu excepția situațiilor în care standardele contabile britanice trebuie în mod excepțional să se abată de la IFRS din motive juridice sau de raportul cost – beneficii” [76, p. 19].

Axând atenția pe viziunile savanților sus menționați, precum și pe concluziile ASB, poate fi remarcat că, în ansamblu, convergența contabilă dintre SNC și IFRS privind contabilitatea investițiilor imobiliare nu este asigurată. Mai mult decât atât, pe lângă faptul că există divergențe majore între IFRS și SNC, cele din urmă nu sunt susținute de un cadru conceptual, care ar stabili regulile generale ce stau la baza întocmirii și prezentării situațiilor financiare. În plus, acestea sunt lipsite de o bază legislativă ce ar justifica disensiunile dintre acestea. Prin urmare, putem concluziona că SNC nu prevăd același scop cu IFRS. Având în vedere că IFRS sunt standarde bazate pe principii, stabilind reguli generale și impunând anumite tratamente contabile specifice, considerăm că, în cazul în care SNC sunt în dezacord cu acestea, evoluția contabilității nu poate fi percepută ca un proces prin care regulile, normele sau practicile contabile sunt perfectate pentru a fi comparabile în timp. De asemenea, nu va putea fi asigurată urmărirea, controlul și reflectarea fidelă a elementelor contabile în situațiile financiare, fapt care poate afecta semnificativ performanțele și poziția financiară a entității, precum și procesul decizional. Totodată, cel mai regretabil este faptul că consecințele vor fi suportate de entitățile care vor aplica SNC, dar nu de organele statului responsabile de interpretarea inadecvată a acestora, care fac doar aluzii la IFRS.

În acest context, exprimăm și opinia savanților autohtoni Frecăuțeanu A. și Chișlaru A., care afirmă că, pentru ca reforma contabilității în Republica Moldova să demareze cu succes, procesul

reformeii trebuia pregătit minuțios și bazat pe experiența unor entități – pilot, iar entitățile vizate să beneficieze de un suport informațional constant. Iar actele elaborate urmau a fi discutate în revistele specializate și în mijloacele de informare în masă, cu referire la anumite entități [54, p. 122].

Obiectul definirii și analizei referențialului contabil internațional, după cum afirmă savanții Feleagă N. și Feleagă L., sunt politicile contabile. Chiar dacă toate standardele internaționale fac referire la politicile contabile, în vederea soluționării problemelor sub aspect conceptual, câmpul de reflecții cel mai dens se găsește în spiritul normelor IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” și IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” [51, p. 11]. În conformitate cu IAS 8, situațiile financiare nu sunt conforme cu IFRS-urile, în cazul în care conțin erori cu privire la recunoașterea, evaluarea, prezentarea sau descrierea elementelor situațiilor financiare, fie acestea erori semnificative, fie erori ne semnificative comise în mod intenționat pentru a obține o anumită prezentare a poziției și performanței financiare sau a fluxurilor de numerar ale unei entități. Erorile potențiale ale perioadei curente, descoperite în acea perioadă, trebuie corectate înainte de a se aproba publicarea situațiilor financiare [102, pct. 41]. La alegerea incorectă a metodelor și procedeele de întocmire a situațiilor financiare, acest fenomen poate micșora gradul veridicității și comparabilității informațiilor contabile. Asupra situațiilor financiare, pot influența și modificările în politicile contabile, în cazul în care, metodele și procedeele de ținere a contabilității nu sunt stabilite în mod obiectiv. La fel, asupra situațiilor financiare pot influența modificările în evaluările contabile, cât și erorile esențiale. Într-un fel sau altul, toate acestea, vor avea un impact asupra obiectivității și comparabilității situațiilor financiare. Important este și cunoașterea dacă o omisiune, eroare sau fapt influențează opinia celor care analizează situațiile financiare, referindu-ne la cele mai importante obiective aferente întocmirii situațiilor financiare, ca performanța și poziția financiară a entității.

Totodată, practica contabilă dovedește că entitățile autohtone se confruntă cu probleme majore privind alegerea obiectivă a procedeele și metodelor de ținere a contabilității, care urmează a fi adoptate în politicile contabile ale acestora. Asemenea critici exprimă și savantul autohton Tuhari T., menționând că politicile contabile se întocmesc formal, fără a reda variantele de ținere a contabilității care ar demonstra specificul unor reguli, procedee, metode utilizate în interesele lor prin respectarea obiectivității convențiilor și principiilor de contabilitate [109, p. 31]. În lucrările savantului autohton Nederița A., de asemenea, se accentuează importanța alegerii obiective și veridice a regulilor, procedeele și metodelor de ținere a contabilității activelor și datoriilor în formarea politicilor contabile ale entității [131, p. 40 - 58].

Totodată, Recomandările metodice privind tranziția la noile SNC prevăd că politicile contabile se selectează de către fiecare entitate de sine stătător, în baza noilor SNC și altor reglementări contabile. Iar, în cazul aplicării metodelor alternative de recunoaștere și evaluare a elementelor contabile, politicile contabile se selectează în conformitate cu prevederile IFRS corespunzătoare [91, pct. 9]. Considerăm că adoptarea unor politici contabile conform SNC și a unor politici contabile conform IFRS la aplicarea metodelor alternative de recunoaștere și evaluare a elementelor contabile, dezechilibrează sistemul contabil național de cel internațional, ca urmare, nu va putea fi asigurată imaginea fidelă a informațiilor contabile aferente investițiilor imobiliare.

Având în vedere problematica cu care se confruntă entitățile autohtone în alegerea metodelor și procedeele la formarea politicilor contabile privind investițiile imobiliare, autorul recomandă în anexa 2 un model de politici contabile aferente investițiilor imobiliare armonizate cu normele internaționale pentru entitățile care desfășoară activități în domeniul investițiilor imobiliare. Politicile contabile, propuse de autor, vor avea un impact pozitiv la alegerea obiectivă a procedeelelor și metodelor privind contabilizarea investițiilor imobiliare. Considerăm că, indiferent de impactul care îl au politicile contabile asupra performanței și poziției financiare a entității, acestea trebuie să fie selectate și aplicate într-o manieră care să conducă la reflectarea în situațiile financiare a imaginii fidele a investițiilor imobiliare. Politicile contabile, elaborate de autor, au fost implementate în practica contabilă a entităților „Icam” SA, „Dalia” SA, „Unic” SA și „Viva and CO” SRL.

Contabilitatea investițiilor imobiliare este condiționată de modalitățile intrării acestora în entitate. Astfel, contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare la intrare, se va efectua în funcție de modul intrării lor în entitate. Axând atenția pe informațiile prezentate în tabelul 1.2, intrarea investițiilor imobiliare în entitate poate fi realizată prin următoarele modalități: achiziții ordinare; achiziții în schimbul unui activ sau al unor active nemonetare sau al unei combinații de active monetare și nemonetare; crearea în cadrul entității; primirea în baza unui contract de leasing financiar; procurarea în condiții de amânare a plății; intrarea cu titlu gratuit; primirea ca aport în capitalul social. Totodată, unele modalități de intrare, din cele nominalizate, nu sunt prevăzute în SNC „Investiții imobiliare”. Astfel, acest standard nu tratează intrarea investițiilor imobiliare prin crearea acestora în cadrul entității, precum și intrarea investițiilor imobiliare în baza unui contract de leasing financiar. Considerăm necesară abordarea acestor modalități de intrare a investițiilor imobiliare în standardul nominalizat, pentru a nu crea impedimente la contabilizarea acestora, în cazul intrării lor în entitate.

Conform SNC „Investiții imobiliare”, investițiile imobiliare, la intrare, se contabilizează după cum urmează:

- achiziționate contra plată – ca majorare concomitentă a acestora și a datoriilor;
- primite în schimbul altor active nemonetare sau unei combinații de active nemonetare și monetare – se tratează ca două operațiuni separate: ieșirea activului transmis în schimb și intrarea investițiilor imobiliare, costul de intrare a investiției imobiliare se determină la cost care include valoarea de procurare și costurile de achiziție direct atribuibile și se contabilizează în funcție de sursa de intrare;
- primite ca aport în capitalul social la constituirea entității – ca majorare a investițiilor imobiliare și diminuare a capitalului nevărsat, iar cele primite ca aport la majorarea capitalului – ca majorare concomitentă a investițiilor imobiliare și capitalul neregistrat;
- investițiile imobiliare primite cu titlu gratuit – ca majorare a investițiilor imobiliare și datoriilor [99, p. 68 - 69].

În acest context, de menționat că achiziționarea investițiilor imobiliare de la furnizori se efectuează în baza documentelor primare cu regim special, în conformitate cu Instrucțiunea privind evidența, eliberarea, păstrarea și utilizarea formularelor tipizate de documente primare cu regim special [63].

Ține de remarcat și faptul că unele prevederi din SNC „Investiții imobiliare” aferente formării costului investițiilor imobiliare nu sunt expuse în mod explicit. Astfel, acest standard stipulează că „costul de intrare al investițiilor imobiliare nu se modifică după recunoașterea inițială a acestora, iar în cazul capitalizării costurilor ulterioare sau ajustării valorii acestora se determină costul corectat al obiectului care substituie costul de intrare” [99, p. 69]. Totodată, actele normative contabile nu prevăd noțiunea de „*cost corectat*”, respectiv nu există nici semnificația acestuia. De asemenea, standardul menționat nu oferă explicații referitoare la modul de substituire a „*costului corectat*” cu „*costul de intrare*”. Considerăm că actul nominalizat ar trebui să exprime claritate în acest sens, pentru a nu crea dificultăți la determinarea și contabilizarea costului investițiilor imobiliare.

O problemă esențială la contabilizarea operațiunilor cu investițiile imobiliare la intrare este și faptul că Planul general de conturi contabile nu reglementează modul de înregistrare a tranzacțiilor în funcție de conținutul economic al acestora, deși actul prevede asemenea opțiuni. Considerăm că lipsa unor asemenea reglementări poate crea disensiuni în reflectarea obiectivă a acestora în contabilitate. În consecință, poate fi afectată imaginea investițiilor imobiliare în situațiile financiare.

În scopul asigurării unei contabilizări obiective a tranzacțiilor cu investițiile imobiliare la intrare, autorul recomandă în anexa 3 principalele înregistrări contabile aferente acestor operațiuni.

În procesul exploatații economice, investițiile imobiliare pot fi supuse modernizării sau reconstrucției, ca rezultat fiind suportate costuri suplimentare celor inițiale. Conform SNC „Investiții imobiliare”, astfel de costuri se tratează ca costuri ulterioare [99, p. 69]. Totodată, Indicațiile metodice privind contabilitatea costurilor de producție și calculația produselor și serviciilor, obiectivul cărora constă în stabilirea modului de contabilizare a costurilor de producție și de calculație a costului produselor fabricate/serviciilor prestate, nu tratează noțiunea și semnificația costurilor ulterioare [99, p. 228]. Neținându-se cont de acest fapt, anumite standarde contabile reflectă contabilitatea acestor costuri. De asemenea, contrar reglementărilor internaționale, nu este abordată contabilitatea costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora. Se evidențiază doar unele categorii de costuri care pot fi incluse în costurile ulterioare ale investițiilor imobiliare. Lipsa unor reglementări adecvate în acest sens, poate afecta imaginea investițiilor imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost. Pentru a nu crea incertitudini la contabilizarea costurilor ulterioare, autorul recomandă abordarea în actele contabile corespunzătoare a noțiunii și semnificației costurilor ulterioare, precum și a contabilității acestor costuri în funcție de modelele de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost. Și propune contabilizarea acestora, în modul următor: în cazul în care la evaluarea investițiilor imobiliare se aplică modelul bazat pe cost, contabilizarea costurilor ulterioare se efectuează conform IAS 16; dacă se aplică modelul bazat pe valoarea justă, costurile ulterioare se contabilizează ca cheltuieli ale perioadei în care au fost suportate, în cazul în care nu generează avantaje economice suplimentare celor inițiale, și se capitalizează în cazul în care, ca rezultat al suportării acestor costuri, valoarea justă va putea fi majorată.

Savantul rus Kunin M., referindu-se la costurile ulterioare aferente investițiilor imobiliare, de asemenea, accentuează că acestea pot fi capitalizate numai atunci când, ca urmare a acestor costuri, este probabil că entitatea va obține beneficii economice viitoare în plus față de cele planificate inițial [125]. În această ordine de idei, exprimăm și opinia savantului autohton Bucur V. referitoare la reflectarea în componența imobilizărilor necorporale a costurilor aferente modernizării bunurilor primite în leasing [17, p. 41]. Considerăm nepotrivite opiniile autorului din următoarele considerente: imobilizările necorporale sunt active care nu au o formă materială și nu reprezintă careva obiecte, existența acestora se confirmă doar prin reflectarea pe purtătorii de informație

materială (de hârtie, magnetici). Însă, purtătorii de informație materială, care reflectă imobilizările corporale, nu se înregistrează în contabilitate și în situațiile financiare, se reflectă doar dreptul de utilizare a acestora, adică de folosire a informației descrise pe ele, astfel, fiind reflectată doar forma nematerială. Ca urmare, costurile aferente modernizării bunurilor primite în leasing nu pot face obiectul imobilizărilor necorporale și nu pot fi acceptate în cazul investițiilor imobiliare deținute în leasing. În opinia noastră, asemenea costuri la locatar trebuie capitalizate și contabilizate în conformitate cu IAS 16.

Important în contabilitatea investițiilor imobiliare este și obiectivitatea reflectării operațiunilor în procesul inventarierii acestora. Legea contabilității obligă entitățile să efectueze inventarierea generală a elementelor de activ și pasiv cel puțin o dată pe an, pe parcursul desfășurării activității sale [69, art. 24]. Astfel, investițiile imobiliare deținute de entitate trebuie supuse inventarierii cel puțin o dată pe an.

Autorul în unele lucrări accentuează că, în practica contabilă autohtonă, deseori este dificilă corectitudinea evaluării și reflectării în evidența contabilă a rezultatelor inventarierii activelor și pasivelor, dat fiind faptul că în procesul inventarierii apar diferite situații care solicită respectarea suficientă a măsurilor de precauție în adoptarea deciziilor [10, p. 77]. Considerăm că acest fapt se întâmplă, deoarece reglementările naționale aferente inventarierii activelor și pasivelor nu abordează principiile inventarierii în contextul prevederilor SNC și altor acte normative contabile. Spre exemplu, Regulamentul privind inventarierea [95], îndeosebi, nu tratează modul privind evaluarea activelor imobilizate în procesul inventarierii, respectiv nu este abordat nici modul de evaluare a investițiilor imobiliare la inventariere, astfel fiind ignorat principalul scop al inventarierii aferent stabilirii situației reale a elementelor contabile pentru întocmirea situațiilor financiare anuale. Considerăm că, în cazul în care, reglementările menționate nu tratează factorii care stau la baza determinării stării reale a elementelor contabile, nu poate fi posibilă prezentarea obiectivă a acestora în situațiile financiare, inclusiv a investițiilor imobiliare.

Expertul Dumitru G., referitor la imobilizările corporale, susține că, în scopul asigurării unei valori credibile a acestora, evaluarea trebuie efectuată nu doar la recunoaștere, dar și la inventariere, la închiderea exercițiului și la ieșirea din entitate [40, p. 7]. Astfel, evaluarea proprietăților imobiliare, inclusiv a investițiilor imobiliare, este necesară la toate etapele ciclului contabil.

Pentru eliminarea problemelor sus menționate, autorul recomandă abordarea în Regulamentul privind inventarierea modul evaluării investițiilor imobiliare în procesul inventarierii și propune,

totodată, efectuarea evaluării investițiilor imobiliare la valoarea de inventar, stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței. Conform dicționarelor de contabilitate, *valoarea de inventar* este totalitatea cheltuielilor ocazionate de achiziționarea, construirea sau confecționarea unui mijloc fix, montarea, executarea probelor de funcționare, toate acestea realizate pe calea investițiilor. Valoarea de inventar se constituie la finele exercițiului financiar, atunci când cu ocazia inventarierii se constată o valoare de inventar (actuală) a imobilizărilor mai mică decât valoarea de înregistrare (neamortizată) [35]. Rezultă că, la finele perioadei de raportare, trebuie de ținut cont și de rezultatele inventarierii. În cazul investițiilor imobiliare, urmează de comparat valoarea contabilă cu valoarea de inventar a acestora, și, după necesitate, de ajustat. Considerăm că investițiile imobiliare în curs de execuție trebuie și ele să constituie obiect al evaluării la inventariere.

Întocmirea situațiilor financiare este condiționată de normele metodologice de aplicare a conturilor contabile. Conform Planului general de conturi contabile, investițiile imobiliare se reflectă la contul 151 „Investiții imobiliare”. Totodată, actul menționat nu specifică la acest cont subconturile aferente categoriilor investițiilor imobiliare. Se menționează doar că contul este destinat generalizării informației privind existența și mișcarea *investițiilor imobiliare temporar neutilizate, transmise în leasing operațional și altor investiții imobiliare*. Considerăm că o astfel de abordare va genera multiple probleme la contabilizarea investițiilor imobiliare pe categorii de deținere a acestora. Pentru a putea fi obiectiv identificate investițiile imobiliare, autorul propune specificarea la contul 151 a următoarelor subconturi:

- 1511 „Clădiri transmise în leasing operațional”;
- 1512 „Clădiri libere deținute pentru a fi transmise în leasing operațional”;
- 1513 „Terenuri deținute în scopul creșterii pe termen lung a valorii capitalului”;
- 1514 „Terenuri deținute pentru a fi utilizate în viitorul încă nedeterminat”;
- 1515 „Clădiri, terenuri vândute și răscumpărate de vânzător în leasing”.

De menționat că Planul general de conturi contabile, pe lângă faptul că nu reglementează reflectarea operațiunilor în conturi, care rezultă din prevederile SNC și altor acte normative contabile, nu tratează nici evidența analitică a elementelor contabile, inclusiv a investițiilor imobiliare. Drept urmare, nu va putea fi asigurată concordanța dintre evidența sintetică și evidența analitică a investițiilor imobiliare. Considerăm necesară abordarea acestor aspecte în actul normativ menționat și propunem ca evidența analitică a investițiilor imobiliare să se țină conform destinației acestora și obiecte de inventar distincte.

Una din categoriile proprietăților imobiliare, care fac obiectul investițiilor imobiliare, sunt terenurile. Cercetătorul Deaconu A. afirmă că terenurile sunt bunuri imobiliare care cuprind trei elemente: sol, subsol, suprasol, iar, din punct de vedere contabil, se disting: terenuri construite, neconstruite, agricole, silvice, cu zăcăminte, altele [36, p. 91]. Considerăm că categoriile de terenuri nominalizate, în cele mai frecvente cazuri, pot fi atribuite la investiții imobiliare după efectuarea anumitor lucrări de reconstrucție sau amenajare a acestora. Autorul Dumitrescu E., referindu-se la amenajările terenurilor, menționează că acestea cuprind cheltuielile efectuate pentru punerea în valoare a acestora, cum ar fi: căi de acces, racordări la sistemele de alimentare cu energie, apă, imprejmuiți etc., lucrări care pot fi efectuate de terți sau cu forțe proprii. Acesta accentuând, totodată, că lucrările de amenajare a terenurilor în practică sunt destul de complexe și pot dura o perioadă îndelungată [39, p. 116]. În unele lucrări ale autorului, de asemenea, se menționează că efectuarea lucrărilor de construcție și amenajare a clădirilor cu destinație de utilizare ca investiții imobiliare pot decurge o perioadă îndelungată. În astfel de situații, dacă costurile suportate se vor atribui direct la contul investițiilor imobiliare, dar lucrările nu vor fi finalizate, valoarea acestora prezentată în bilanț nu va fi una relevantă [11, p. 84]. În această ordine de idei, considerăm că, până la finalizarea lucrărilor de construcție, reconstrucție sau amenajare a investițiilor imobiliare, costurile aferente acestora trebuie contabilizate la un cont separat din clasa conturilor destinată pentru investițiile imobiliare. Astfel, pentru asigurarea unei imagini obiective a investițiilor imobiliare în bilanț, autorul recomandă introducerea în Planul general de conturi contabile a unui nou cont contabil care să reflecte costurile nominalizate mai sus până la finalizarea lucrărilor. Se propune contul 153 „Investiții imobiliare în curs de execuție” cu specificarea următoarelor subconturi: 1531 „Investiții imobiliare în curs de construcție”, 1532 „Investiții imobiliare în curs de reconstrucție”, 1533 „Investiții imobiliare în curs de amenajare”.

Totodată, Planul general de conturi contabile prevede corespondența debitului contului 151 „Investiții imobiliare” din grupa 15 „Investiții imobiliare” cu creditul contului 121 „Imobilizări corporale în curs de execuție” din grupa 12 „Imobilizări corporale” [89, p. 151]. În opinia noastră, o atare corespondență contravine normelor metodologice de aplicare a conturilor contabile prin faptul că grupele de conturi reprezintă active diferite după destinație. Ca urmare, contul 121 nu poate fi compatibil cu contul 151 privind reflectarea costurilor aferente lucrărilor de construcție. Considerăm că contabilizarea acestor costuri poate fi efectuată prin intermediul contului din clasa conturilor destinată investițiilor imobiliare propus de autor.

Principalele tranzacții aferente investițiilor imobiliare sunt tranzacțiile de leasing. Potrivit Legii cu privire la leasing, forma juridică a operațiunilor de leasing este contractul de leasing dintre locator și locatar și contractul de vânzare – cumpărare (furnizare) dintre locator și vânzător (furnizor) [74, art. 6]. Conform Codului civil, prin contractul de leasing, o parte (locator) se obligă la cererea unei alte părți (locatar) să asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, cumpărat sau produs de locator contra unei plăți periodice (rate de leasing) [23, art. 923].

Formele de leasing principale, aplicate în tranzacțiile cu investițiile imobiliare, sunt prezentate în figura 2.3.

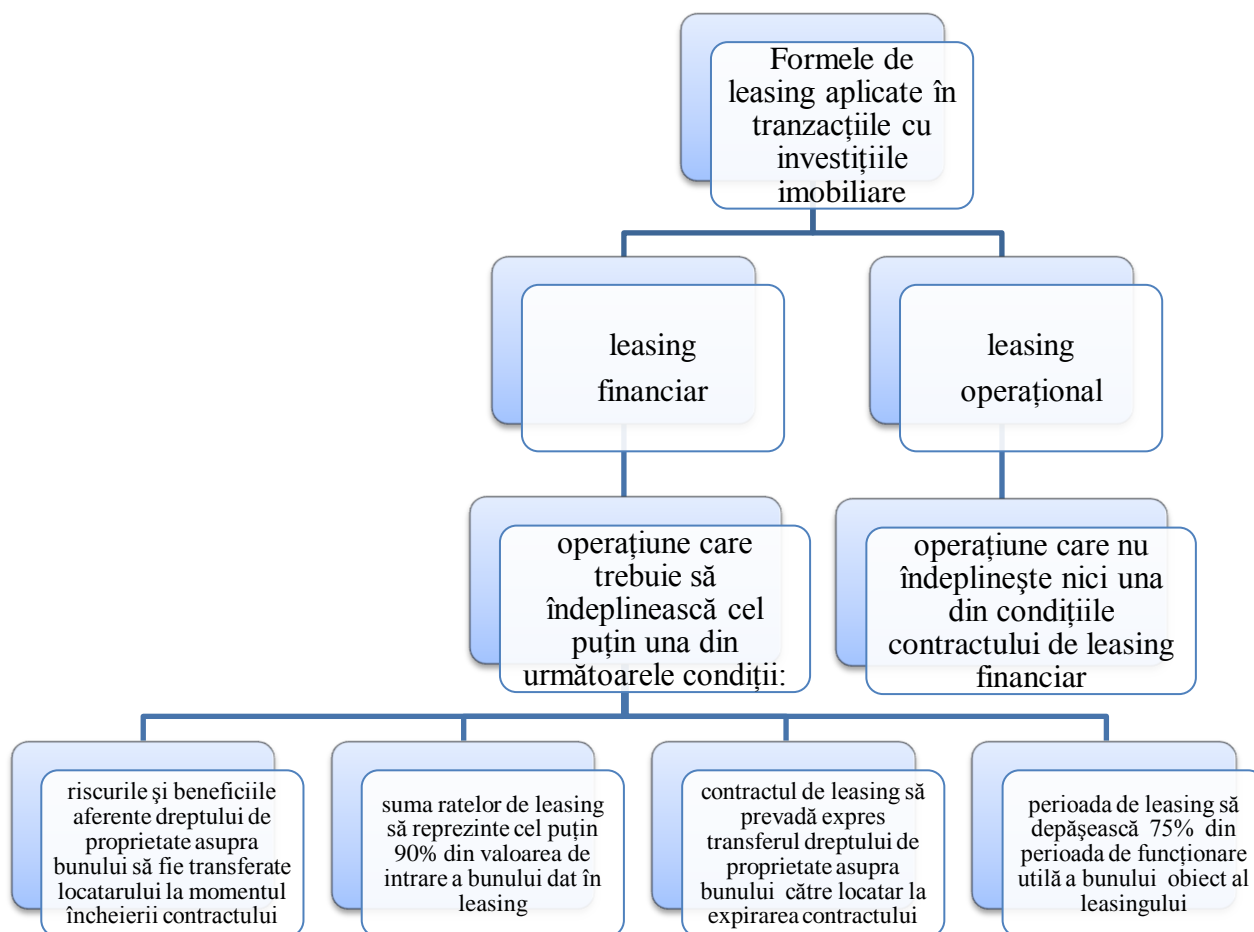


Fig. 2.3. Caracteristicile formelor de leasing aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare

Sursa: elaborat de autor după Legea cu privire la leasing [74, art. 4].

Din caracteristicile descrise în figura 2.3, se constată că condițiile impuse leasingului financiar sunt mult mai complexe comparativ cu cele ale leasingului operațional, respectiv și contabilizarea tranzacțiilor aferente leasingului financiar este mult mai dificilă comparativ cu cea a leasingului operațional.

Anumite aspecte privind contabilitatea unui contract de leasing operațional, sunt abordate și în unele lucrări ale autorului [12, p. 68]. De asemenea și expertul Achim M., referindu-se la operațiunile de leasing, vizează, în fapt, elementele esențiale ale contractului de leasing, exprimând relevanța acestuia sub aspect financiar [1, p. 32].

În opinia savanților Molico T. și Wunder E., în cazul leasingului imobiliar, este important ca locatorul să dispună de capacitate de finanțare și refinanțare ridicată, deoarece volumul investițiilor este ridicat, durata contractului este de lungă durată și, în plus, finanțatorul suportă un risc foarte mare. Pentru demararea acestor afaceri la nivel mondial, sunt înființate societăți de profil numite „societăți de obiect”, care se ocupă numai cu obiecte de leasing din categoria bunurilor imobile. Asemenea societăți pot fi de tip holding, care, pentru fiecare investiție importantă, crează „o societate de obiect de leasing, care se înființează și funcționează exclusiv pe durata contractului de leasing [79, p. 150]. Considerăm că asemenea societăți ar fi benefice și în cadrul Republicii Moldova, care, în opinia noastră, ar putea contribui la ameliorarea contabilității privind investițiile imobiliare.

În contabilitatea investițiilor imobiliare, corectitudinea reflectării veniturilor generate de tranzacțiile cu acestea constituie un loc aparte. Conform IAS 18 [102, pct. 7], precum și a Ghidului pentru înțelegerea și aplicarea IAS 18 [58], veniturile sunt intrări brute de beneficii economice pe parcursul perioadei, generate în cadrul desfășurării activităților normale ale unei entități, atunci când aceste intrări au drept rezultat creșteri ale capitalurilor proprii, altele decât creșterile legate de contribuții ale participanților la capitalurile proprii.

Veniturile din tranzacțiile cu investițiile imobiliare se reflectă în funcție de modelul evaluării ulterioare, bazat pe valoarea justă și pe cost. Conform IAS 40, un câștig sau o pierdere, generat(ă) de o modificare a valorii juste a investiției imobiliare, trebuie recunoscut(ă) în profitul sau în pierderea perioadei în care apare [102, pct. 35]. La utilizarea modelului bazat pe cost, reluarea pierderilor din depreciere se reflectă ca majorare a profiturilor în conformitate cu IAS 36 [102, pct. 119].

Economiștii Gârbina M. și Bunea Ș. afirmă că, adesea, în lumea contabilă, se susține că profitul este un punct de vedere, în timp ce numerarul este o realitate. Această afirmație se bazează pe constatarea că unele entități raportează profituri impunătoare care nu au însă corespondent pe măsură în numerar. Diferența se datorează pe de-o parte faptului că rezultatul contabil are în spate o serie de convenții, iar pe de altă parte este calitatea managementului entității [61, p. 8]. Referindu-ne la profiturile constatate și la realitatea numerarului aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare,

considerăm că se poate manifesta o discordanță dintre acestea în cazul în care nu va fi asigurată o corelație eficientă dintre veniturile obținute din deținerea investițiilor imobiliare și efectivul de numerar care urmează a fi încasat din acestea.

Savanții Antony R. și Ris Dj. susțin că nu toate operațiunile economice reflectate în evidența financiară, care au menirea determinării venitului financiar, fac obiectul determinării venitului și în scopuri fiscale. Iar operațiunile, valoarea cărora în evidența financiară diferă de cea în scopuri fiscale, duc la diferențierea venitului până la impozitare. Drept urmare, apar două categorii de diferențe între evidența financiară și cea fiscală, denumite ca diferențe permanente și temporare [143, p. 179].

Conform IAS 12 „Impozitul pe profit” [102] și a Ghidului pentru înțelegerea și aplicarea IAS 12 [56] pentru tranzacțiile și celelalte evenimente recunoscute în contul de profit sau pierdere, orice efecte fiscale aferente se vor recunoaște la fel în contul de profit sau pierdere. În conformitate cu reglementările menționate, diferențele temporare reprezintă diferențele dintre valoarea contabilă a unui activ sau datorii și baza fiscală a acestora. Diferențele temporare pot fi impozabile și deductibile. Diferențele temporare deductibile generează active (creanțe) de impozit amânat, iar diferențele temporare impozabile generează datorii de impozit amânat. Baza fiscală a unui activ poate fi determinată prin scăderea din valoarea contabilă a sumelor impozabile, rezultate din recuperarea activului și majorată cu sumele deductibile din utilizarea activului. De exemplu, dacă costul unei investiții imobiliare este de 3 000 000 lei (baza fiscală), iar valoarea justă, la data evaluării, constituie 2 800 000 lei, diferența de 200 000 lei (3 000 000 – 2 800 000) va reprezenta suma viitoare deductibilă.

Deși, la nivel internațional, prin intermediul a două reglementări specifice, IAS 12 și SFAS 109 - Statement of Financial Accounting Standards No. 109 Accounting for Income Taxes, cele două organisme de reglementare IASB și FASB acordă un interes deosebit tratamentului contabil privind impozitul pe profit [158], la nivel național, contabilitatea impozitului pe profit nu este suficient reglementată. Acest fapt, poate avea un impact negativ asupra corectitudinii determinării impozitului pe profit generat de investițiile imobiliare atât a celui curent, cât și a celui amânat. Totodată, SNC „Cheltuieli” stipulează că entitatea poate aplica metoda impozitului pe profit amânat potrivit IAS 12, conform politicilor contabile [99, p. 154]. În acest context, de remarcat că sistemul contabil și fiscal dispunând de autonomii diferite, la determinarea impozitului pe profit în plan contabil, se aplică regulile contabile, iar în plan fiscal se aplică dispozițiile dreptului fiscal. Astfel,

pot apărea divergențe între rezultatul contabil și cel fiscal, fapt ce poate impune corectarea rezultatului contabil. Considerăm că aplicarea normelor contabile internaționale la determinarea impozitului pe profit amânat și a regulilor fiscale naționale în scopuri de impozitare, dezechilibrează rezultatul contabil și cel fiscal. Acest fapt poate genera apariția de erori din punct de vedere fiscal, care pot atrage după sine penalități. Prin urmare, nu pot fi agreate prevederile din SNC „Cheltuieli” privind aplicarea IAS 12 la determinarea impozitului pe profit amânat în contextul investițiilor imobiliare. Aceste probleme, în opinia noastră, pot fi soluționate prin elaborarea unor reglementări naționale privind contabilitatea impozitului pe profit, care să rezulte din circumstanțele și actele normative naționale. De menționat că, în cazul investițiilor imobiliare, impozitele amânate sunt generate de diferențele dintre amortizarea contabilă și amortizarea fiscală a acestora.

Totodată, Codul fiscal [24] nu tratează modul de determinare a valorii fiscale a investițiilor imobiliare. Acest fapt poate afecta obiectivitatea determinării venitului impozabil din tranzacțiile cu investițiile imobiliare. Considerăm că valoarea fiscală a investițiilor imobiliare, utilizată pentru calculul amortizării fiscale a acestora, trebuie să fie determinată de costul de achiziție/construcție sau de valoarea justă a investițiilor imobiliare obținute cu titlu gratuit ori constituite ca aport la data intrării în capitalul entității. După părerea noastră, în valoarea fiscală a investițiilor imobiliare, ar trebui să fie incluse și rezultatele evaluărilor potrivit reglementărilor contabile, în special, a celor din ajustările valorii juste a investițiilor imobiliare.

Unii experți, axându-se pe importanța informațiilor contabile care o au acestea în sistemul fiscal, își exprimă viziunea referitor la corelația dintre sistemul contabil și dreptul fiscal. Astfel, autorul Cuzdriorean D. susține că atât contabilitatea, cât și fiscalitatea au ca scop principal identificarea rezultatelor obținute de către o entitate economică, iar ceea ce diferă sunt, în fapt, obiectivele asumate de către fiecare, mai departe principiile contabilității financiare și respectiv fiscale fiind, din multe puncte de vedere, similare (Norberg, 2007) [32, p. 19].

Cercetătorul Lengel R., referitor la relația fiscalitate - contabilitate în sistemul anglo-saxon, menționează că în aceasta se atestă o decuplare a fiscalității de contabilitate, care se realizează prin:

- legislația fiscală, care are influențe limitate asupra practicilor contabile curente și nu afectează conținutul și modul de prezentare al informației financiare către investitori în special (SUA, Marea Britanie) și publicului în general (Marea Britanie).

- impozitele și taxele sunt stabilite pe baza datelor din evidența contabilă de către inspectorii financiari independenți, inspectorii care întocmesc și declarații fiscale;

- piețele de capitaluri sunt extrem de sensibile la informația contabilă publicată de societăți care influențează direct cursurile bursiere;

- profesia contabilă este independentă de autoritățile publice [68, p. 199].

Savantul Feleagă N. remarcă că, la nivel european, pot fi identificați doi factori tradiționali care influențează doctrinele și practicile contabile, și anume: gradul de apropiere a relațiilor „contabilitate – fiscalitate” și necesitățile de informare financiară a investitorilor pe piețele de capital [52, p. 42].

Autorul Coman F. accentuează că societățile comerciale sunt locul unde contabilitatea și fiscalitatea capătă forme concrete de supraveghere și control privind situația patrimonială, situația financiară și a rezultatelor obținute [29]. Cercetătorul Graur A. menționează că, în contextul sistemului economic, contabilitatea și fiscalitatea constituie elemente importante ale infrastructurii economiei de piață, ce leagă sectorul particular cu cel public economic și cu cel social, în virtutea faptului că prezintă informație necesară la primirea deciziilor economico – financiare în aceste domenii [62, p. 10]. Expertul Istrate C. precizează că contabilitatea reprezintă o sursă privilegiată de informații pentru organele fiscale, deoarece majoritatea obligațiilor fiscale sunt stabilite pe baza datelor din contabilitate [65, p. 4].

Abordările autorilor sus menționați reprezintă o convingere fermă că între contabilitate și fiscalitate există o legătură strânsă datorită faptului că majoritatea obligațiilor fiscale se stabilesc pe baza informațiilor contabile. De aceea considerăm că raporturile dintre contabilitate și fiscalitate, în contextul investițiilor imobiliare, trebuie să fie stabilite în strânsă legătură cu specificul acestui domeniu de activitate.

Contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare în valută străină se efectuează conform IAS 21 „Efectele variației cursurilor de schimb valutar”. În conformitate cu acest standard, „diferența de curs valutar” reprezintă *diferența care rezultă din conversia unui anumit număr de unități ale unei monede într-o altă monedă la cursuri de schimb valutar diferite* [102, pct. 8]. Entitățile care aplică SNC contabilizează tranzacțiile cu investițiile imobiliare în valută străină conform SNC „Diferențe de curs valutar și de sumă”. Totodată, acest standard, elaborat în baza IAS 21, pe lângă noțiunea „diferență de curs valutar”, prevede și noțiunea „diferență de sumă”, care semnifică *diferența rezultată din recalcularea creanțelor și datoriilor exprimate în valută străină sau unități convenționale la diferite cursuri oficiale ale leului moldovenesc sau cursuri de schimb stabilite în contractele încheiate între rezidenții Republicii Moldova* [99, p. 185]. În acest context,

de remarcat că obiectivul IAS 21 este să prescrie modul în care se includ tranzacțiile valutare și operațiunile din străinătate în situațiile financiare ale unei entități și modul în care se convertesc situațiile financiare într-o monedă de prezentare. Principalele probleme sunt ce curs de schimb valutar trebuie utilizat și în ce mod trebuie să se facă raportarea efectelor variațiilor cursurilor de schimb valutar în situațiile financiare [102, pct. 1]. Astfel, ținând cont de obiectivul IAS 21, cât și de lipsa de conținut economic al acestui termen, noțiunea „diferență de sumă” nu poate fi încadrată în aria de aplicabilitate a acestui standard. Considerăm că abordarea în SNC „Diferențe de curs valutar și de sumă” a unor termeni nejustificați, care contravin reglementărilor internaționale, discreditează imaginea acestora și ar trebui eliminați din standardul respectiv.

Din abordările IFRS, aspectele sus menționate ar trebui tratate ca acoperiri de riscuri conform IAS 39 „Instrumente financiare – recunoaștere și evaluare”. Potrivit acestui act, dacă elementul acoperit împotriva riscurilor este un activ nefinanciar sau o datorie nefinanciară, el trebuie desemnat ca element acoperit împotriva riscurilor pentru riscurile legate de cursul valutar sau în întregime pentru toate riscurile din cauza dificultății de a izola și de a evalua porțiunea corespunzătoare din modificările fluxurilor de numerar sau ale valorii juste, care poate fi atribuită riscurilor specifice, altele decât riscul valutar [102, pct. 82]. În această ordine de idei, investițiile imobiliare trebuie desemnate ca elemente acoperite împotriva tuturor riscurilor, inclusiv riscurile legate de cursul valutar și de valoarea justă. Cel mai potrivit instrument de acoperire a riscului valutar poate fi contractul de leasing denominat în valută, ca rezultat al scăderii cursului de schimb, iar, pentru riscul legat de valoarea justă, poate fi acoperirea acesteia împotriva riscului de preț.

Conform IAS 32 „Instrumente financiare: prezentare”, un contract de cumpărare sau vânzare a unui element nefinanciar poate fi decontat net în numerar sau în alt instrument financiar sau prin schimbul de instrumente financiare [102, pct. 8]. Acestea pot avea loc atunci când:

- termenii unui contract permit oricărei părți să îl deconteze net în numerar sau în alt instrument financiar, ori prin schimbul de instrumente financiare;
- capacitatea de decontare netă în numerar sau în alt instrument financiar, ori prin schimbul de instrumente financiare, nu este explicită în termenii contractului;
- pentru contracte similare, entitatea acceptă livrarea activului în scopul generării unui profit din fluctuațiile prețului pe termen scurt și elementul nefinanciar, obiect al contractului, poate fi convertit fără dificultate în numerar [102, pct. 9]. După părerea noastră, asemenea modalități de decontare ar putea fi oportune și în contextul contractelor aferente investițiilor imobiliare.

Conform IAS 40, 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 consolidate, deoarece este, din punctul de vedere al grupului, o proprietate imobiliară utilizată de posesor. Totodată, din punctul de vedere al entității care o deține, este o investiție imobiliară dacă corespunde acestei definiții [102, pct. 15].

La contabilizarea investițiilor imobiliare în filiale, în entități controlate în comun și în entități asociate, dacă o entitate alege sau i se impune, prin reglementări locale, să prezinte situații financiare individuale, entitatea aplică IAS 27 „Situații financiare consolidate și individuale” [102, pct. 3]. Unele aspecte privind formele combinărilor de entități și situațiile financiare ale acestora sunt tratate în lucrările savanților Țurcanu V. și Golocialova I. [110, p. 190].

Din abordările prezentului paragraf, se constată că, în contabilitatea investițiilor imobiliare, există multiple probleme. Unele dintre acestea pot fi soluționate prin realizarea următoarelor măsuri:

- abordarea în Planul general de conturi contabile: modul de înregistrare a operațiunilor cu investițiile imobiliare, la intrare, în funcție de conținutul economic al acestora; specificarea subconturilor corespunzătoare la contul 151; includerea unui nou cont 153 „Investiții imobiliare în curs de execuție” aferent costurilor lucrărilor de construcție, reconstrucție și amenajare a investițiilor imobiliare până la finalizarea acestora, cu specificarea subconturilor corespunzătoare;
- expunerea în reglementările contabile, în mod clar, a metodelor și procedeelelor care urmează a fi selectate la formarea politicilor contabile aferente investițiilor imobiliare;
- abordarea, în Regulamentul privind inventarierea, a modului de evaluare a investițiilor imobiliare în procesul inventarierii;
- reglementarea contabilității impozitului pe profit, în scopul determinării și contabilizării obiective a consecințelor fiscale curente și viitoare, privind recuperarea valorii contabile a investițiilor imobiliare;
- tratarea în actele normative fiscale modul de determinare a valorii fiscale a investițiilor imobiliare, utilizată pentru calculul amortizării fiscale;
- clarificarea în SNC „Investiții imobiliare” a aspectelor referitoare la „în cazul capitalizării costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare se determină costul corectat al obiectului care substituie costul de intrare”, precum și abordarea contabilității costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare, în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora;
- excluderea noțiunii „diferență de sumă” din SNC „Diferențe de curs valutar și de sumă”

pentru a corespunde IFRS și a nu provoca incertitudini în desemnarea investițiilor imobiliare ca elemente de acoperire împotriva riscurilor legate de cursul valutar.

2.2. Contabilitatea investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă

Valoarea justă tot mai des este utilizată în limbajul contabil, aceasta fiind o valoare care depășește limitele celorlalte baze de evaluare, utilizate la întocmirea situațiilor financiare. Valoarea justă se află în centrul dezbaterilor profesioniștilor internaționali și ale lumii de afaceri de mai bine de două decenii și se interferează în prezent cu procesul internațional de evaluare, cât și cu cel de armonizare financiară și contabilă [7, p. 72] Lărgirea ariei de aplicabilitate a acestei valori a fost favorizată, în special, de dezvoltarea piețelor de capital și de îmbunătățirea procesului informațional, de aceea valoarea justă are cei mai mulți susținători în țările cu economia axată pe piața de capital.

Cercetarea din prezentul paragraf este axată pe problemele contabilității tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă. Această valoare poate crea dificultăți în contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare, deoarece estimarea ei rămâne un proces subiectiv, mai ales că aceasta trebuie determinată și în lipsa unor piețe funcționale, precum și cu aplicarea metodelor alternative, ceea ce implică multe raționamente profesionale și posibilitatea manipulării de cei care o estimează și o confirmă.

De remarcat că, în unele țări, reglementările contabile prevăd aplicarea valorii juste la evaluarea investițiilor imobiliare doar în cazul în care aceasta poate fi estimată în mod fiabil, fără constrângeri și eforturi suplimentare. Astfel, conform normelor contabile FRS 102 „The Financial Reporting Standard applicable in the UK and Republic of Ireland”, aplicabile în Regatul Unit și Republica Irlanda, evaluarea după recunoaștere este aplicată pentru investițiile imobiliare a căror valoare justă poate fi estimată credibil, fără costuri excesive sau eforturi la fiecare dată de raportare. O entitate trebuie să contabilizeze toate celelalte investiții imobiliare ca imobilizări corporale după modelul bazat pe cost [156, p. 91].

De asemenea, conform IFRS pentru IMM-uri doar, proprietățile imobiliare a căror valoare justă poate fi evaluată în mod fiabil, fără cost sau efort nesolicitat, se contabilizează ca investiții imobiliare. În opinia noastră, abordările din FRS 102 și IFRS pentru IMM-uri exprimă atât avantaje, cât și dezavantaje. Considerăm că principalul avantaj este faptul că vor fi eliminate anumite probleme privind estimarea valorii juste. Astfel, nu va fi necesară determinarea acestei valori pe piețe inactive, cât și prin metode alternative. Dezavantajele pot fi exprimate prin aceea că nu toate

proprietățile imobiliare care vor fi transmise în leasing operațional vor putea fi atribuite categoriei investițiilor imobiliare, dacă valoarea justă a acestora nu va putea fi determinată în mod fiabil.

Cercetătorul Șerban V., referindu-se la valoarea justă, susține că aplicarea acestei valori reprezintă un risc de manipulare a rezultatului, deoarece valoarea justă nu este decât o estimare contabilă care conduce la comportamente de tipul contabilității creative (manipulare contabilă). Acesta remarcă că evaluarea la valoarea justă nu se bucură de cea mai mare susținere pe plan internațional, deoarece „în toate mediile și nu doar în Europa, se constată o rezistență față de valoarea justă” (Gelard Gil, membru al IASB) [106, p. 14]. Totuși, în opinia noastră, aplicarea valorii juste la evaluarea investițiilor imobiliare poate fi o normă actuală pentru investitori în cazul în care aceasta va fi determinată pe o piață activă în mod fiabil, dar nu pe o piață nefuncțională sau prin metode alternative.

Totodată, autorul în unele lucrări afirmă că un factor important în estimarea valorii juste a investițiilor imobiliare este identificarea corectă a acestora, fapt din care relevă obiectivitatea contabilizării lor. La estimarea valorii lor juste, trebuie să existe siguranță că aceasta este efectuată pentru investiția imobiliară recunoscută, și nu pentru un alt element contabil. Este necesar de ținut cont că informațiile aferente evaluărilor la valoarea justă nu trebuie să fie relevante doar pentru deciziile investitorilor, dar, în același timp, și credibile, adică obiective și nearbitrare [7, p. 75].

Deși IASB sprijină faptul că o valoare justă deține cea mai bună capacitate de prognoză pentru utilizatori, dacă este vorba de anticiparea potențialelor de beneficiu viitor în cazul investițiilor imobiliare, totuși, în viziunea mai multor autori, valoarea justă reprezintă un model de referință care caracterizează cu aproximație o imagine perfectă, astfel aceasta fiind mai mult una teoretică, fără o confirmare reală în practică.

Cu toate acestea, expertul Deaconu A. afirmă că, în contextul celor mai importante caracteristici calitative ale informației contabile, cum ar fi relevanța și fiabilitatea, valoarea justă este instrumentul de măsură cel mai pertinent mai ales pentru instrumentele financiare, pentru care în general se pot obține informații suficient de fiabile, accentuând ca exemplu că, „valoarea justă permite un tratament contabil fiabil pentru operațiile de acoperire a riscului valutar” [37, p. 103].

Din deducerile IFRS WORKBOOKS for Accounting Professionals AS 40 INVESTMENT PROPERTY rezultă că și o bună parte din instituțiile financiare au implicații în tranzacțiile cu proprietățile imobiliare, proprietățile acestora și a clienților lor. Clienții băncilor folosesc adesea proprietățile imobiliare ca garanție pentru creditele bancare, dobândite în scopul desfășurării și

dezvoltării activității lor. Implicarea directă a băncilor în tranzacții cu investițiile imobiliare este în cazul în care acestea dețin anumite cladiri și folosesc o mică parte din ele pentru activitatea bancară, iar cea mai mare parte se închiriază. În astfel de situații, asemenea clădiri se contabilizează ca investiții imobiliare. În scopul unei siguranțe în creditare, băncile ar trebui să ia în vedere calitatea evaluărilor aferente investițiilor imobiliare efectuate de către clienții săi. Băncile trebuie să analizeze impactul IAS 40 asupra situațiilor financiare ale clienților săi. În cazul în care clienții băncii utilizează modelul bazat pe valoarea justă la contabilizarea investițiilor imobiliare, veniturile se vor reflecta în contul de profit, chiar dacă nu au fost realizate. Aceste venituri nerealizate nu generează fluxuri de numerar și pot deveni pierderi în perioadele viitoare, dacă rezultatele reevaluării vor fi semnificative [151, p. 4]. În general, băncile nu constituie portofolii de proprietăți de investiții, doar cu excepția cazului când profiturile de la acestea sunt mult mai mari decât cele care pot fi obținute din activitățile bancare. De regulă, băncile preferă să utilizeze proprietățile imobiliare în activitatea lor bancară, deoarece investițiile în proprietăți imobiliare implică finanțări pe termen mediu și lung și ar putea avea un efect negativ asupra lichidității și numerarului băncii. Totuși, băncile ar trebui să fie preocupate de investițiile imobiliare, inclusiv și a clienților lor, care fac obiectul acordării de credite, dat fiind faptul că acestea pot afecta considerabil fluxurile de lichiditate, precum și numerarul băncilor. Astfel, sunt necesare revizuri periodice ale fluxurilor de numerar pentru a se asigura că orice nereguli și orice reduceri anticipate a valorilor investițiilor imobiliare închiriate să fie identificate cât mai curând, pentru a fi întreprinse acțiunile corespunzătoare [151, p. 5]. Având în vedere tendința actuală orientată în special spre evaluarea bazată pe valoarea justă, după părerea noastră, instituțiile financiare trebuie să dea dovadă de capacitate de a efectua evaluări detaliate și justificate care să asigure stabilitate financiară ca rezultat al estimării valorii juste a investițiilor imobiliare. Instituțiile financiare ar trebui să solicite justificări concludente din partea evaluatorilor, care să poată fi dovedite atât în managementul riscului, cât și al referențialului contabil. În caz contrar, evaluările și contabilizările bazate pe valoarea justă pot fi un factor major în provocarea unei crize financiare. Iar, pentru a o stopa, vor fi necesare multiple mecanisme de protejare, spre exemplu, gestionare specială, anumite reglementări bancare, politici financiare, etc. Considerăm că, în condițiile economice defectuoase ale Republicii Moldova, asemenea prerogative vor fi destul de dificil de realizat.

În această ordine de idei, de menționat că experții români Căpraru B. și Onofrei M. își propun cercetări aprofundate în domeniul imobiliar, astfel venind în întâmpinarea multor probleme iscate în

contextul actual, ținând cont de evoluțiile datorate crizei financiare, al cărei epicentru s-a regăsit în criza creditelor ipotecare din SUA, precum și de faptul că investițiile imobiliare din România au fost afectate de criza internațională [33].

În contextul abordărilor de mai sus poate fi menționat că, problema fundamentală în contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă este, totuși, procesul determinării valorii juste a acestora.

Contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă este condiționată de anumite elemente fundamentale, conform cărora investițiile imobiliare trebuie să fie reflectate în structura patrimonială a entității și gestionate. Acestea sunt prezentate în tabelul 2.1.

Tabelul 2.1. Elementele fundamentale ale contabilității investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă

Nr. crt.	Elemente	Particularități
1	2	3
1.	Evaluarea inițială	Investițiile imobiliare se evaluează la cost, plus orice cheltuieli direct atribuibile tranzacției.
2.	Evaluarea ulterioară	Investițiile imobiliare se evaluează la valoarea justă, cu excepția când aceasta nu poate fi determinată în mod fiabil pe o bază continuă.
3.	Amortizarea	Investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă nu se amortizează.
4.	Ajustarea valorii juste	Ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare se reflectă în contul de profit și pierdere.
5.	Imposibilitatea determinării valorii juste	În cazuri excepționale, entitatea poate fi lipsită de posibilitatea de a determina valoarea justă a investițiilor imobiliare din lipsa tranzacțiilor comparabile și a unor estimări alternative. În astfel de situații, o investiție imobiliară se contabilizează conform tratamentului de bază din IAS 16. Valoarea reziduală a investițiilor imobiliare se presupune a fi egală cu zero.
6.	Deprecierea	Pentru investițiile imobiliare nu se aplică IAS 36. Cerințele acestuia deja sunt îndeplinite prin faptul că se aplică valoarea justă, care reflectă cel mai probabil preț obținut în mod rezonabil pe piață.
7.	Dezvăluirea informațiilor	În cazuri excepționale, când care entitatea utilizează modelul bazat pe cost conform IAS 16, aceasta trebuie să prezinte dezvăluiri referitoare la valorile acestor investiții imobiliare separat de valorile altor investiții imobiliare.

Sursa: elaborat de autor după [6, p. 101]

În baza elementelor din tabelul 2.1, entitățile vor putea, într-o manieră mai convingătoare, să ia decizii privind aplicarea modelului bazat pe valoarea justă la contabilizarea investițiilor imobiliare.

Axând atenția pe elementul privind imposibilitatea determinării valorii juste, specificat în tabelul 2.1, de remarcat că SNC „Investiții imobiliare” stipulează că, în cazul în care valoarea justă

nu poate fi determinată în mod credibil, investiția imobiliară se evaluează conform modelului bazat pe cost până în momentul ieșirii acesteia. În acest caz, valoarea reziduală a investiției imobiliare va fi egală cu zero. [99, p. 70]. Astfel, în cazul investițiilor imobiliare, valoarea reziduală a acestora nu se determină. Totodată, în contradicție cu prevederile nominalizate, SNC „Cheltuieli” menționează că, la casarea investițiilor imobiliare, în cazul când valoarea bunurilor obținute în urma casării este mai mică decât valoarea reziduală a acestora, pierderile rezultate se atribuie la cheltuieli cu active imobilizate [99, p. 160]. Considerăm necesară eliminarea acestor discordanțe din actele normative menționate pentru a nu afecta contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare.

În conformitate cu IAS 40, dacă proprietatea imobiliară utilizată de posesor devine o investiție imobiliară, care va fi contabilizată la valoarea justă, entitatea va aplica IAS 16 până la data modificării utilizării. Orice diferență de la acea dată în valoarea contabilă a proprietății imobiliare se tratează ca o reevaluare conform IAS 16 [102, pct. 61].

Conform SNC „Investiții imobiliare”, la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare, entitatea poate evalua în ansamblu proprietățile imobiliare, chiar dacă ele au fost recunoscute anterior ca obiecte de evidență distincte. Drept exemplu de astfel de investiții pot servi:

- echipamentele, cum ar fi lifturi sau aparate de aer condiționat, sunt adesea parte integrantă a clădirii transmise în leasing operațional și, de aceea, ele sunt incluse în valoarea justă a investiției imobiliare, dar nu sunt recunoscute separat ca imobilizări corporale;

- încăperea transmisă în leasing operațional, împreună cu mobilierul de oficiu, este evaluată la valoarea justă, inclusiv valoarea justă a mobilierului, și nu se recunoaște ca activ separat [99, p. 70].

Totodată, standardul sus menționat, în contradicție cu reglementările internaționale, nu specifică că la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare nu trebuie evidențiate dublu și următoarele situații:

- valoarea justă a investiției imobiliare exclude veniturile din leasing operațional angajate sau plătite în avans, deoarece entitatea le recunoaște ca activ separat sau datorie separată;

- valoarea justă a investiției imobiliare, deținute în temeiul unui contract de leasing reflectă fluxurile de trezorerie preconizate (inclusiv chiria contingentă care se preconizează că va deveni scadentă). Prin urmare, dacă o evaluare obținută pentru o proprietate imobiliară este netă de orice plăți care se preconizează că vor fi efectuate, va fi necesară readăugarea oricărei datorii recunoscute aferente contractului de leasing pentru a se ajunge la valoarea contabilă a investiției imobiliare, utilizând modelul bazat pe valoarea justă [102, pct. 50].

Ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare, în conformitate cu IAS 40, se reflectă în contul de profit și pierdere [102, pct. 35]. Diferențele de valoare care apar în urma modificării valorii juste a investițiilor imobiliare, conform SNC „Investiții imobiliare”, se contabilizează ca majorare/diminuare a investiției imobiliare și majorare a veniturilor sau cheltuielilor curente [99, p. 70]. Astfel, se reflectă ca venituri ajustările pozitive, rezultate din estimarea valorii juste a investițiilor imobiliare, și ca cheltuieli ajustările negative din estimarea acesteia.

De menționat că ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare pot afecta poziția financiară a entității. Ajustările în partea majorării valorii juste pot impune creșteri de venituri, iar, în consecință, acestea pot obliga și impozite mai mari. Totodată, reglementările fiscale nu tratează aspectele abordate. În scopul asigurării unei stabilități financiare a entității, considerăm că diferența din majorarea valorii juste a investițiilor imobiliare, care urmează a fi reflectată la venituri, ar trebui să fie neimpozabilă, deoarece în cele mai frecvente cazuri valoarea justă nu poate fi obiectivă. În același timp, diferența de valoare din descreșterea valorii juste, care urmează a fi reflectată la cheltuieli, ar trebui să fie nedeductibilă.

Planul general de conturi contabile nu reglementează modul de înregistrare a investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă, în funcție de conținutul economic al acestora. Acest fapt poate provoca incertitudini la contabilizarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare după acest model. Drept urmare, poate fi afectată imaginea investițiilor imobiliare în bilanț și respectiv în situațiile financiare. Pentru soluționarea acestor probleme, autorul propune în anexa 4 principalele înregistrări contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare, evaluate după modelul bazat pe valoarea justă, iar în anexa 5 este ilustrat modul de contabilizare a tranzacțiilor cu investițiile imobiliare conform acestui model în baza unei situații concrete. Înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare, evaluate după modelul bazat pe valoarea justă, au fost implementate în practica contabilă a entităților „Icam” SA, „Dalia” SA., „Unic” SA și „Viva and CO” SRL.

Examinări practice aferente contabilizării tranzacțiilor cu investițiile imobiliare cu aplicarea modelului bazat pe valoarea justă au fost efectuate de către autor la entitatea „Lemi Invest” SA. De asemenea, au fost analizate anumite aspecte aferente acestei valori la „Dalia” SA. În urma investigațiilor efectuate, am ajuns la concluzia că entitățile autohtone nu dispun de suficientă experiență privind aplicarea în practica contabilă a modelului bazat pe valoarea justă. Totodată, pentru a evidenția și a face lumină acestui proces, în exemplul 2.1, axat pe informațiile entității

„Dalia” SA, este reflectată evoluția investițiilor imobiliare în mai multe perioade de gestiune, variația acestora în totalul activelor imobilizate, influența modificărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională și impactul valorii juste asupra poziției financiare a entității în ansamblu.

Exemplul 2.1. *În perioada anilor 2012 – 2014 investițiile imobiliare ale entității Dalia SA reprezintă datele reflectate în tabelul 2.2. Elementele contabile din situațiile financiare în perioada respectivă exprimă datele din tabelul 2.3. Veniturile din leasing și modificările în valoarea justă a investițiilor imobiliare sunt redată în tabelul 2.4. În baza informațiilor prezentate în tabelele nominalizate este descrisă evoluția investițiilor imobiliare în perioada menționată, variația investițiilor imobiliare în totalul activelor imobilizate, precum și impactul modificărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională.*

Evoluția investițiilor imobiliare în perioada anilor 2012 - 2014 este prezentată în tabelul 2.2.

Tabelul 2.2. Evoluția investițiilor imobiliare (în lei)

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Perioada de gestiune		
		2014	2013	2012
1	2	3	4	5
1.	Valoarea investițiilor imobiliare la 1 ianuarie	69 124 406	5 680 608	27 517
2.	Transfer la investiții imobiliare	18 533	44 236 098	-
3.	Ajustări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	(424 846)	16 375 803	5 667 561
4.	Diferențe de curs valutar	48 421	2 831 898	(14 471)
5.	Ieșiri de investiții imobiliare	-	-	-
6.	Valoarea investițiilor imobiliare la 31 decembrie	68 766 514	69 124 407	5 680 607

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

Conform informațiilor din tabelul 2.2, în anul 2013, au avut loc transferuri de proprietăți imobiliare utilizate de entitate în categoria investițiilor imobiliare în valoare de 44 236 098 lei, astfel, producând o majorare în această categorie de active. De asemenea, pe parcursul anilor 2012 – 2014, au fost efectuate ajustări în valoarea justă a unor categorii de investiții imobiliare care au avut impact atât în partea majorării valorii investițiilor imobiliare, cât și în partea micșorării acesteia. Prin urmare, ajustările valorii juste a investițiilor imobiliare au influențat valoarea acestora atât pozitiv, cât și negativ, ca rezultat, acestea constituind: în anul 2012 – 5 667 561 lei; în anul 2013 – 16 375 803 lei; în anul 2014 – (- 424 846) lei.

În tabelul 2.3 sunt prezentate informațiile privind elementele contabile din situațiile financiare în perioada anilor 2012 – 2014.

Tabelul 2.3. Informații privind elementele contabile (în lei)

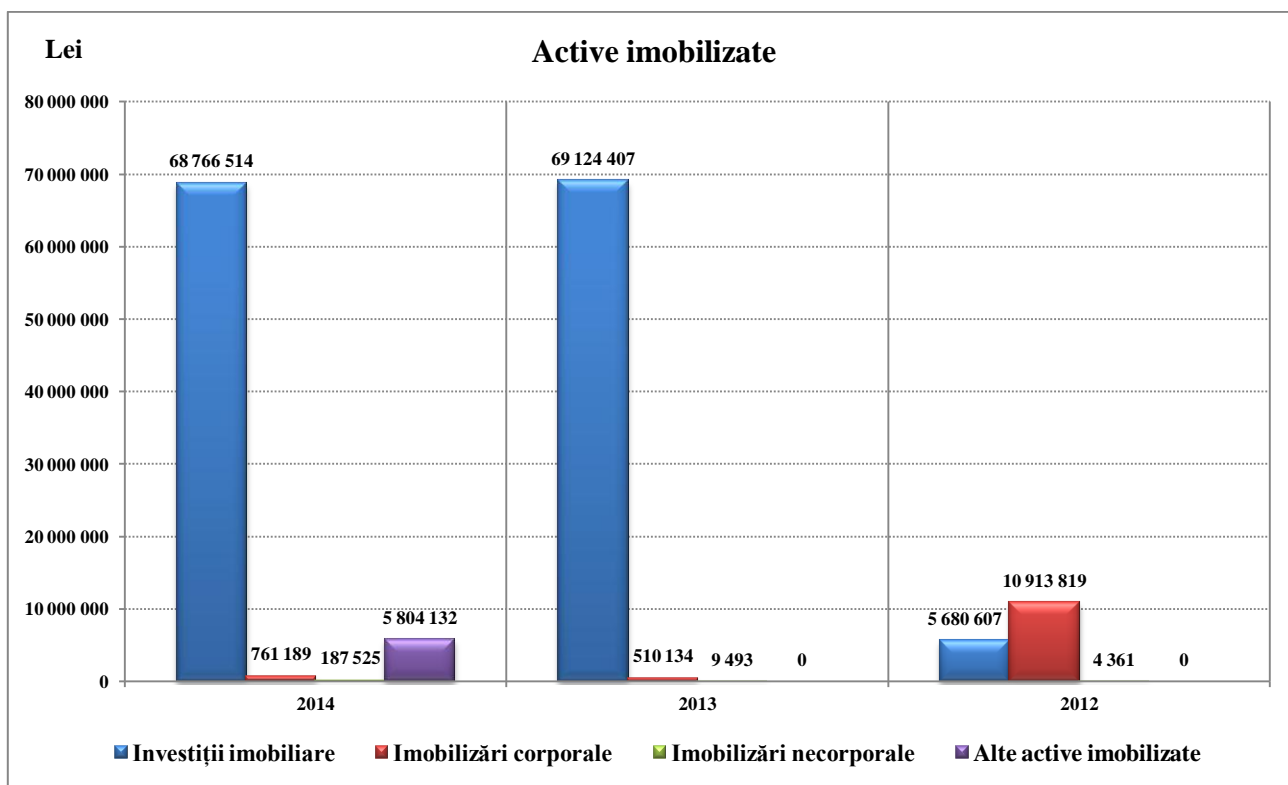
Nr. crt.	Indicatori	Perioada de gestiune		
		2014	2013	2012
1	2	3	4	5
1.	ACTIVE			
1.1	Active imobilizate			
1.1.1	<i>Investiții imobiliare</i>	68 766 514	69 124 407	5 680 607
1.1.2	Imobilizări corporale	761 189	510 134	10 913 819
1.1.3	Imobilizări necorporale	187 525	9 493	4 361
1.1.4	Alte active imobilizate	5 804 132	-	-
	<i>Total active imobilizate</i>	<i>75 519 360</i>	<i>69 644 034</i>	<i>16 598 787</i>
1.2	Active circulante			
1.2.1	Creanțe comerciale	2 366 978	9 430 190	1 870 587
1.2.2	Obiecte de mică valoare și scurtă durată	20 298	391 727	-
1.2.3	Creanțe ale bugetului	-	-	6 457
1.2.4	Numerar în casierie și la conturile curente	1 902 842	674 038	2 005 904
	<i>Total active circulante</i>	<i>4 290 118</i>	<i>10 495 955</i>	<i>3 882 948</i>
	Total active	79 809 478	80 139 989	20 481 735
2.	PASIVE			
2.1	Capital propriu			
2.1.1	Capital social	17 674	17 674	17 674
2.1.2	Profit nerepartizat	22 603 157	21 225 353	4 973 144
2.1.3	Rezerve	(2 711 542)	1 251 021	(451)
	<i>Total capital propriu</i>	<i>19 909 289</i>	<i>22 494 048</i>	<i>4 990 367</i>
2.2	Datorii pe termen lung			
2.2.1	Credite și împrumuturi pe termen lung	54 902 694	50 937 945	-
2.2.2	Datorii privind leasingul	388 045	-	-
	<i>Total datorii pe termen lung</i>	<i>55 290 739</i>	<i>50 937 945</i>	<i>-</i>
2.3	Datorii curente			
2.3.1	Credite și împrumuturi pe termen scurt	3 132 843	2 699 797	15 128 383
2.3.2	Alte datorii	-	485 829	-
2.3.3	Datorii comerciale	1476 607	3 522 370	362 985
	<i>Total datorii curente</i>	<i>4 609 450</i>	<i>6 707 996</i>	<i>15 491 368</i>
	Total datorii	59 900 189	57 645 941	15 491 368
	Total pasive	79 809 478	80 139 989	20 481 735

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

Din informațiile prezentate în tabelul 2.3 rezultă că, în totalul activelor entității, ponderea cea mai mare o constituie investițiile imobiliare, valoarea acestora fiind: în anul 2014 – 68 766 514 lei din totalul de active imobilizate de 75 519 360 lei sau 86,2%; în anul 2013 – 69 124 407 lei din totalul activelor imobilizate de 69 644 034 lei sau 86,3%; în anul 2012 – 5 680 607 lei sau 27,7%. Astfel, poate fi concluzionat că activitatea de bază a entității este axată, în special, pe acordarea proprietăților imobiliare în leasing operațional, calificate la rândul lor ca investiții imobiliare. De

asemenea, din datele tabelului 2.3 se constată că, în anii 2013 și 2014, investițiile imobiliare reprezintă ponderea cea mai mare și în totalul activelor entității, constituind 86,16 % în anul 2014 și 86,25 % în anul 2013.

Variația investițiilor imobiliare în totalul activelor imobilizate este prezentată în graficul 2.1.



Graficul 2.1. Variația investițiilor imobiliare în totalul activelor imobilizate

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

Din informația prezentată în graficul 2.1 rezultă că, în perioada anului 2013, valoarea investițiilor imobiliare a avut o creștere semnificativă, iar factorul care a contribuit la majorarea acesteia este transferul proprietăților imobiliare utilizate de entitate în categoria investițiilor imobiliare. Prin urmare, valoarea investițiilor imobiliare s-a majorat de la 5 680 607 lei în anul 2012 la 69 124 407 lei în anul 2013. Totodată, investițiile imobiliare redau și o micșorare nesemnificativă în anul 2014 comparativ cu anul 2013 în sumă de 357 893 lei, constituind 68 766 514 lei. Cea mai mare parte din această sumă micșorată fiind influențată de descreșterea valorii juste a unor categorii de investiții imobiliare în anul 2014. Astfel, poate fi remarcat că ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare pot avea un impact asupra valorii totale a activelor imobilizate, atât în partea majorării, cât și în partea micșorării lor, influențând astfel valoarea totală a activelor deținute de către entitate.

Pentru o analiză mai amplă, în tabelul 2.4 sunt evidențiate, în mod detaliat, veniturile și cheltuielile aferente tranzacțiilor de leasing, ajustările în valoarea justă a investițiilor imobiliare, rezultatul obținut din activitatea operațională, precum și rezultatele financiare în perioadele de gestiune 2012 – 2014.

Tabelul 2.4. Veniturile, cheltuielile, rezultatele financiare (în lei)

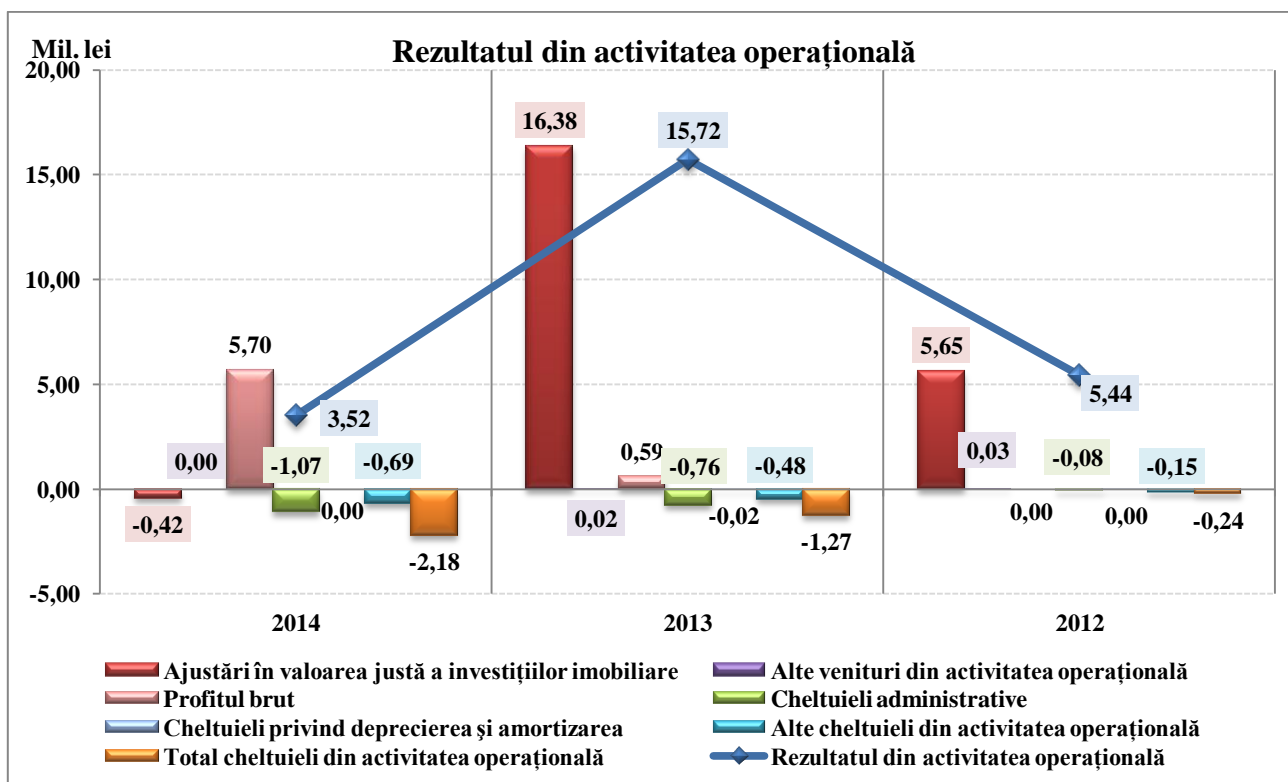
Nr. crt.	Indicatori financiari	Perioadele de gestiune		
		2014	2013	2012
1	2	3	4	5
1.	Venituri din vânzări (leasing)	7 950 912	914 557	-
2.	Costul vânzărilor	2 246 087	328 438	-
3.	Profitul brut	5 704 825	586 119	-
4.	Alte venituri din activitatea operațională	-	21 059	28 800
5.	<i>Ajustări în valoarea 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.	Rezultatul 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 tabelul 2.4, 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).

În graficul 2.2, este prezentat impactul ajustărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională.



Graficul 2.2. Impactul ajustărilor valorii juste asupra rezultatului din activitatea operațională

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

Din datele graficului 2.2 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.

Conform IAS 40, valoarea justă a investiției imobiliare poate fi determinată și prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare, modalitatea determinării acesteia este ilustrată în exemplul 2.2.

Exemplul 2.2. *Entitatea deține o clădire (investiție imobiliară), care urmează a fi închiriată pentru o perioadă de 5 ani. Chiria anuală este stabilită în mărime de 3 000 000 lei. Dobânda anuală practică pe piața financiară este estimată la 12%.*

Datele privind determinarea valorii juste prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare sunt prezentate în tabelul 2.5.

Tabelul 2.5. Determinarea valorii juste prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare

Nr. crt.	Perioada (ani)	Suma anuală de încasat	Rata de actualizare	Valoarea actualizată a viitoarelor încasări	Dobânda anuală
1	2	3	4	5	6
1.	2014	3 000 000	1,76	1 704 545	1 295 455
2.	2015	3 000 000	1,57	1 910 828	1 089 172
3.	2016	3 000 000	1,41	2 127 659	872 341
4.	2017	3 000 000	1,25	2 400 000	600 000
5.	2018	3 000 000	1,12	2 678 571	321 429
6.	Total	15 000 000		10 821 603	4 178 397

Sursa: elaborat de autor

Conform datelor prezentate în tabelul 2.5, valoarea justă a investiției imobiliare (clădire) este egală cu valoarea actualizată a viitoarelor încasări anuale și constituie 4 178 397 lei. Drept urmare, prin actualizare, este stabilită valoarea prezentă (actualizată) a unei sume viitoare de numerar, care reflectă o plată sau o încasare. Aceasta permite compararea la data evaluării a fluxurilor de venit care vor fi generate în perioadele viitoare.

În cazul în care entitatea preconizează că valoarea actualizată a plăților sale aferente unei investiții imobiliare (altele, decât plățile aferente datoriilor recunoscute) poate depăși valoarea actualizată a încasărilor de numerar aferente, conform IAS 40, trebuie să aplice IAS 37 pentru a determina dacă se recunoaște o datorie și cum să fie evaluată aceasta [102, pct. 52].

În conformitate cu IAS 37, o datorie cu plasare în timp sau valoare incertă reprezintă un provizion [102, pct. 10]. Provizioanele se disting de alte datorii, având în vedere incertitudinea legată de exigibilitatea sau valoarea viitoarelor ieșiri de resurse necesare stingerii datoriei. Un

provizion poate fi recunoscut în cazul în care: entitatea are o obligație actuală (legală sau implicită), generată de un eveniment trecut; este probabil, pentru decontarea obligației, să fie necesară o ieșire de resurse, încorporând beneficii economice; poate fi realizată o estimare fiabilă a valorii obligației. Dacă nu sunt îndeplinite aceste condiții, un provizion nu poate fi recunoscut [102, pct. 10, 14]. Din condițiile expuse, rezultă că provizionul reprezintă o subclasă de datorii. Conform Cadrului general conceptual pentru raportarea financiară, datoriile sunt obligații curente ale unei entități rezultate din evenimente anterioare, a căror stingere se așteaptă să determine o ieșire de resurse, concretizate în beneficii economice ale entității [21]. Ca urmare, doar intenția fără obligație este insuficientă pentru a legitima constituirea unui provizion. Astfel, pentru recunoașterea unui provizion, în cazul investițiilor imobiliare, este necesar să persiste obligația. O obligație implicită poate fi datoria care rezultă din acțiunile entității prin stabilirea unei practici anterioare, prin politica de contabilitate a entității sau din anumite declarații specifice, fiind asigurați, totodată, și de faptul că participanții la tranzacții își asumă anumite responsabilități în executarea obligațiilor.

Trebuie de avut în vedere că, în multiple cazuri, în practica contabilă, provizioanele sunt utilizate deseori pentru diminuarea rezultatului financiar prin suplimentarea cheltuielilor atunci când se înregistrează profit și contribuie la îmbunătățirea rezultatului și atunci când se reiau la venituri în exercițiile financiare cu performanțe mai joase.

Savantul Feleagă N. remarcă că, în unele țări, ca, spre exemplu Elveția, constituirea de rezerve latente, în special supraestimarea provizioanelor, este o operație perfect legală. Pentru analistul extern, sintagma armă de „deconspirare” a „fardării” poziției financiare și performanțelor prin astfel de manevre este examinarea retroactivă a situațiilor financiare, operație ce va permite să se descopere insuficiențele sau excesele în materie de provizionare, fără ca, totuși, să fie posibilă depistarea cauzelor anomaliilor: erori de estimare sau o voință deliberată de a manipula rezultatele exercițiului [49, p. 58].

În conformitate cu IAS 37, provizionul se utilizează numai pentru cheltuielile recunoscute inițial. Acoperirea unor cheltuieli dintr-un provizion care a fost recunoscut inițial pentru alt scop ar ascunde impactul a două evenimente diferite [102, pct. 61 – 62]. Unele aspecte în acest sens, sunt expuse și în lucrările savantului autohton Bucur V. [18, p. 67 – 74]. Astfel, în cazul investițiilor imobiliare provizioanele trebuie să fie recunoscute numai pentru cheltuielile inițiale. Acestea trebuie să fie reanalizate la fiecare dată de raportare și ajustate astfel încât să reflecte cea mai bună estimare curentă. Dacă nu mai există probabilitate că pentru decontarea obligației va fi necesară o ieșire de

resurse cu beneficii economice, provizionul trebuie reluat. De menționat că, conform Codului fiscal, provizioanele neutilizate reprezintă surse de venit impozabile [24, art. 18].

Modul de constituire, anulare și reluare a provizionului, având ca obiect o investiție imobiliară, este prezentat în exemplul 2.3.

Exemplul 2.3. *Entitatea „Dalia” SA deține o clădire evaluată în momentul achiziționării la valoarea de 10 000 000 lei. Conducerea entității decide transmiterea clădirii în leasing operațional pentru o perioadă de 3 ani pentru o sumă de 300 000 lei pe an. Durata de funcționare utilă a clădirii este 50 ani, fiind deja utilizată 15 ani. La finele primului an de la încheierea contractului de leasing, se constată că valoarea clădirii a ajuns de la 10 000 000 lei la 8 000 000 lei din cauza unei scăderi conjuncturale a prețului la categoria respectivă de clădiri. În anul următor, valoarea clădirii crește până la 9 000 000 lei, fiind favorizată de construcția unor spații comerciale în preajma acesteia.*

Conform condițiilor din exemplul 2.3, rezultă că, după primul an de leasing operațional, este necesară constituirea provizionului ca efect al diminuării valorii clădirii. Ca rezultat, provizionul va constitui 2 000 000 lei ($10\,000\,000 - 8\,000\,000$). În anul următor, pe motiv că valoarea clădirii este în creștere, provizionul trebuie anulat la diferența de sumă ce depășește valoarea clădirii, astfel valoarea provizionului va constitui 1 000 000 lei ($9\,000\,000 + 2\,000\,000 - 10\,000\,000$).

Din abordările prezentului paragraf, poate fi concluzionat că, în contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă, cea mai mare problemă este procesul determinării acesteia. După cum a fost menționat și în capitolul precedent, unul din principalii factori fiind lipsa piețelor active, precum și lipsa unor reglementări care ar aborda caracteristicile unei piețe imobiliare ca fiind activă sau inactivă în contextul investițiilor imobiliare. De asemenea, un impact negativ are și faptul că valoarea justă trebuie determinată și în baza unor metode alternative. Elementele nominalizate, pot influența semnificativ creșterea sau descreșterea prețurilor investițiilor imobiliare în timp, cât și stabilirea unor prețuri neadecvate acestora. Ca urmare, în asemenea situații, pot fi impuse ajustări în valoarea justă a investițiilor imobiliare, care, la rândul lor, pot afecta poziția financiară a entității. Considerăm că într-o anumită măsură, aceste probleme ar putea fi soluționate prin reglementări naționale axate pe normele internaționale, care să stabilească conceptul valorii juste și modalitatea determinării acesteia în contextul investițiilor imobiliare.

Anumite probleme din contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă ar putea fi eliminate și prin realizarea următoarelor măsuri:

- abordarea în Planul general de conturi contabile a modului de înregistrare a investițiilor imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă, în funcție de conținutul economic al acestora;
- tratarea în actele normative fiscale a aspectelor ce țin de ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare;
- eliminarea din reglementările naționale a elementelor care favorizează aspectele juridice și fiscale în defavoarea celor economice, ținând cont că baza impozabilă, de regulă, se stabilește în baza costului, iar întocmirea situațiilor financiare în două ipostaze, la cost și la valoarea justă, nu poate fi justificabilă în raportul dintre beneficiu și cost.

2.3. Contabilitatea investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost

Cel mai privilegiat mod de ținere a contabilității este modelul bazat pe cost care impune înregistrările în contabilitate a activelor și pasivelor la costul consemnat în documentele justificative. Cu acest cost figurează în contabilitate de la intrare și până la ieșire, putând fi substituit prin alte prețuri sau modificat prin reevaluare. Costul, având un caracter obiectiv, poate fi ușor verificat prin compararea cu documentele primare care stau la baza înregistrării tranzacțiilor. De asemenea, costul redă o corelație perfectă între sumele prezentate în bilanț și cele din situația fluxurilor de numerar. Cu toate acestea, acest model prezintă informații din trecutul investițiilor imobiliare, dar nu din perspectiva acestora, în timp ce în relațiile economiei de piață investitorii sunt cel mai mult interesați de viitorul activității desfășurate. Contabilizând investițiile imobiliare după acest model, în opinia noastră, nu va putea fi asigurată comparabilitatea informației în timp, precum și satisfacerea obiectivului principal al informației financiare, și anume, de a fi utilă diferitor utilizatori în procesul decizional.

Totuși, conform reglementărilor internaționale, modelul bazat pe cost este acceptat la evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare, exclusiv în cazul imposibilității determinării valorii juste a acestora în mod fiabil, astfel, prioritate având modelul bazat pe valoarea justă. Totodată, acest fapt nu este evidențiat în SNC „Investiții imobiliare”, ceea ce poate afecta obiectivitatea alegerii modelului de evaluare a investițiilor imobiliare. Pornind de la ideea că procedeul cel mai acceptabil în reflectarea performanței unei entități este, totuși, prin intermediul rezultatelor financiare, în cazul aplicării acestui model la contabilizarea investițiilor imobiliare, în opinia noastră, se pot crea incertitudini în obiectivitatea indicatorilor din situațiile financiare. Astfel, alegerea obiectivă a modelului de evaluare a investițiilor imobiliare poate asigura obiectivitate la

determinarea indicatorilor financiari. De aceea considerăm necesar de accentuat în SNC „Investiții imobiliare” modelul preponderent la evaluarea investițiilor imobiliare după recunoașterea acestora.

Contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe cost este determinată de elementele fundamentale prezentate în tabelul 2.6, conform cărora investițiile imobiliare trebuie să fie reflectate în structura patrimonială a entității și exploatate.

Tabelul 2.6 Elementele fundamentale ale contabilității investițiilor imobiliare după modelul bazat pe cost

Nr. crt.	Elemente	Particularități
1	2	3
1.	Evaluarea inițială	Investițiile imobiliare se evaluează la cost, plus orice costuri direct atribuibile.
2.	Evaluarea ulterioară	Investițiile imobiliare se evaluează la cost fără amortizarea cumulată și orice pierdere din depreciere.
3.	Amortizarea	Amortizarea se calculează în conformitate cu IAS 16. Valoarea amortizării se recunoaște ca cheltuială/costuri.
4.	Reevaluarea valorii contabile	Nu se aplică modelul reevaluării din IAS 16.
5.	Deprecierea	În cazul constatării unor indicii de depreciere a investițiilor imobiliare, se aplică prevederile din IAS 16 și IAS 36. Pierderile din depreciere se recunosc în contul de profit și pierdere.
6.	Dezvăluirea informațiilor	În scopul prezentării de informații, în situațiile financiare se prezintă dezvăluiri privind valoarea justă a investițiilor imobiliare. Dacă entitatea nu poate determina valoarea justă în mod credibil, trebuie să explice motivele pentru care valoarea justă nu poate fi stabilită.

Sursa: elaborat de autor după [6, p. 102].

Elementele din tabelul 2.6 sunt o dovadă că investițiile imobiliare, contabilizate după modelul bazat pe cost, sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare, figurând în contabilitate cu acest cost până la iesire, care nu pot fi substituite prin alte costuri sau modificate prin reevaluare.

Conform IAS 40, o entitate, care optează pentru modelul bazat pe cost, trebuie să evalueze toate investițiile imobiliare conform prevederilor IAS 16 pentru acel model [102, pct. 56]. Dacă entitatea aplică pentru prima dată IAS 40 și optează pentru utilizarea modelului bazat pe cost, aceasta aplică IAS 8 oricărei modificări a politicilor contabile care intervine în momentul aplicării acestuia. Efectul modificării politicilor contabile include reclasificarea oricărei sume deținute în surplusul din reevaluare pentru investițiile imobiliare [102, pct. 83].

În procesul utilizării, investițiile imobiliare (clădiri) își pierd din valoare, fiind consumate treptat, concomitent cu avantajele obținute din acestea. Ca urmare, în fiecare exercițiu financiar se stabilește o cheltuială echivalentă cu avantajele obținute, care reprezintă amortizarea acestora și se contabilizează conform IAS 16. Acest standard, definește *amortizarea* ca o alocare sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de viață utilă și este determinată după deducerea valorii reziduale a acestuia [102, pct. 6]. În cazul investițiilor imobiliare, valoarea reziduală se presupune a fi egală cu zero, astfel, acestea trebuie amortizate până la valoarea zero de-a lungul duratei de viață utilă estimată, sau până în momentul ieșirii acestora din entitate. Cheltuielile cu amortizarea, conform IAS 16, se recunosc în contul de profit și pierdere, numai dacă nu sunt incluse în valoarea contabilă a unui alt activ [102, pct. 48].

Conform SNC „Investiții imobiliare”, amortizarea investițiilor imobiliare se reflectă ca majorare concomitentă a cheltuielilor curente și amortizarea investițiilor imobiliare [99, p. 71]. Totodată, noțiunea de „cheltuieli curente” nu este prevăzută în SNC „Cheltuieli”. Planul general de conturi contabile, la fel, nu specifică asemenea categorie de cheltuieli, care să evedentieze un cont (subcont) aferent amortizării investițiilor imobiliare. În lucrările savantului autohton Nedeșița A., de asemenea, nu este tratată semnificația acestor cheltuieli [82, p. 41 – 54]. Considerăm că aceste neclarități, pot crea dificultăți la contabilizarea amortizării investițiilor imobiliare și pot afecta atât clasa cheltuielilor activității operaționale, cât și cheltuielile altor activități ale entității, iar, în consecință, poate fi afectată situația de profit și pierdere. Autorul recomandă eliminarea acestor neclarități în actele sus menționate, și propune ca cheltuielile cu amortizarea, să se reflecte la contul 811 „Activități de bază”, în cazul în care investițiile imobiliare constituie activitatea de bază, iar la contul 714 „Alte cheltuieli din activitatea operațională” dacă reprezintă activități suplimentare.

IAS 16 prevede diverse metode de amortizare a proprietăților uzurabile, expuse în figura 2.4.

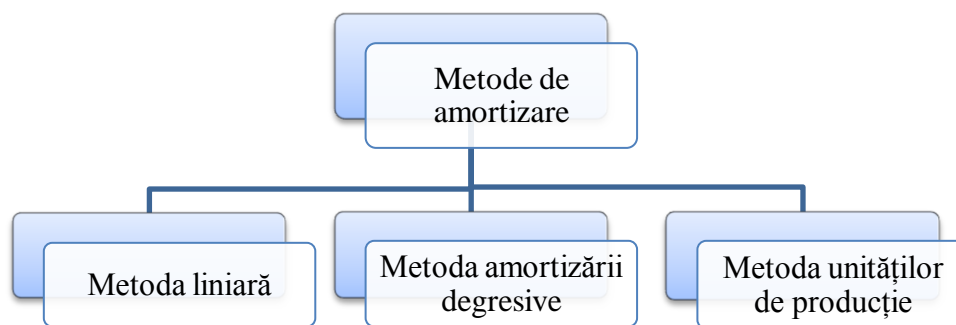


Fig. 2.4. Metode de amortizare a proprietăților uzurabile

Sursa: elaborat de autor după IAS 16 [102, pct. 62]

Din metodele de amortizare prezentate în figura 2.4, considerăm că metoda care ar reflecta cel mai fidel ritmul preconizat de consum al beneficiilor economice viitoare, înglobate în investițiile imobiliare (clădiri), poate fi metoda liniară.

Conform IAS 16, valoarea amortizabilă a unui activ trebuie alocată în mod sistematic pe durata sa de viață utilă [102, pct. 50]. În conformitate cu standardul menționat, amortizarea liniară are drept rezultat o cheltuială constantă de-a lungul duratei de viață utilă, dacă valoarea reziduală a activului nu se modifică. Considerăm că amortizarea investițiilor imobiliare trebuie să fie calculată pe baza unui plan de amortizare întocmit pentru intervalul cuprins între data recunoașterii investițiilor imobiliare și data recuperării integrale a valorii lor. În asemenea mod, valoarea amortizabilă a investițiilor imobiliare se va aloca sistematic pe toată durata de viață utilă a lor.

Autorii Bușe L. și Ganea M. remarcă că amortizarea, în general, are rolul de resursă pentru finanțarea investițiilor, pentru reînnoirea activelor uzate, iar, în calitate de element al costurilor, influențează evoluția rezultatelor financiare ale unei firme. În acest sens, importanța amortizării este legată de impactul fiscal al acesteia, respectiv de posibilitatea deducerii cheltuielilor cu amortizarea din baza de calcul a impozitului pe profit și a diminuării pe această cale a obligațiilor de plată către bugetul statului [20, p. 8].

La nivel național, amortizarea fiscală este reglementată de Codul fiscal. Aceasta se calculează pe baza duratelor normale de funcționare stabilite în *Catalogul mijloacelor fixe și activelor nemateriale*. Conform acestui act, nu se includ în componența mijloacelor fixe și se raportează la investiții sau la stocuri de mărfuri și materiale: clădirile, construcțiile speciale și alte obiecte pe care entitatea nu le utilizează în activitatea sa operațională și sunt destinate pentru scopuri investiționale [22, p. 13]. Astfel, conform catalogului menționat, clădirile clasificate ca investiții imobiliare în scopuri fiscale nu pot fi raportate la categoria clădiri ce fac obiectul mijloacelor fixe. Totodată, conform *Regulamentului privind evidența și calcularea uzurii mijloacelor fixe în scopuri fiscale*, pentru proprietatea ce reprezintă investiții efectuate în mijloacele fixe, care fac obiectul unui contract de leasing operațional, locațiune, concesiune și arendă, amortizarea se calculează în modul stabilit pentru categoria de proprietate la care se atribuie mijloacele fixe respective [94, p. 4]. În opinia noastră, prevederile sus menționate exprimă dezacord în abordare referitor la investițiile ce nu fac obiectul mijloacelor fixe și care fac obiectul calculării amortizării. Având în vedere lipsa unor reglementări care ar aborda aspectele fiscale ale investițiilor imobiliare, considerăm necesară reglementarea acestora pentru a nu crea impedimente la determinarea venitului impozabil.

Durata de funcționare utilă a unui activ, conform IAS 16, este definită în sensul utilității preconizate a activului pentru entitate. Politica entității privind gestionarea activelor poate implica cedarea activelor după o perioadă de timp specificată sau după consumarea unei proporții specificate din beneficiile economice viitoare înglobate în activ. Prin urmare, durata de viață utilă a unui activ poate fi mai scurtă decât durata sa de viață economică. Estimarea duratei de viață utilă a activului este o problemă de raționament bazată pe experiența entității cu active similare [102, pct. 57].

Entitățile care aplică SNC determină durata de funcționare utilă a investițiilor imobiliare conform SNC „Imobilizări necorporale și corporale”, luând în considerare: modul de utilizare a obiectului; starea reală a acestuia și amortizarea fizică preconizată, care depinde de condițiile de exploatare (numărul de ture/schimburi în care se utilizează obiectul, programul de reparații practicat de entitate), învechirea (uzura) morală a obiectului; restricțiile juridice privind posibilitatea folosirii obiectului, cum ar fi termenul contractului de leasing, etc. [99, p. 62].

În conformitate cu IAS 16, valoarea reziduală și durata de viață utilă ale unui activ trebuie revizuite cel puțin la fiecare sfârșit de exercițiu financiar și, dacă așteptările se deosebesc de alte estimări anterioare, modificările trebuie contabilizate ca modificări a unor estimări contabile în conformitate cu IAS 8 [102, pct. 51]. Valoarea reziduală a unei investiții imobiliare se consideră a fi egală cu zero, de aceea revizuirea acesteia nu este necesară. Totodată, durata de funcționare utilă a acestora urmează a fi revizuită la fiecare dată de raportare. Necesitatea reexaminării duratei de funcționare utilă a investițiilor imobiliare poate fi condiționată de anumiți factori, principalii dintre care sunt prezentați în figura 2.5.

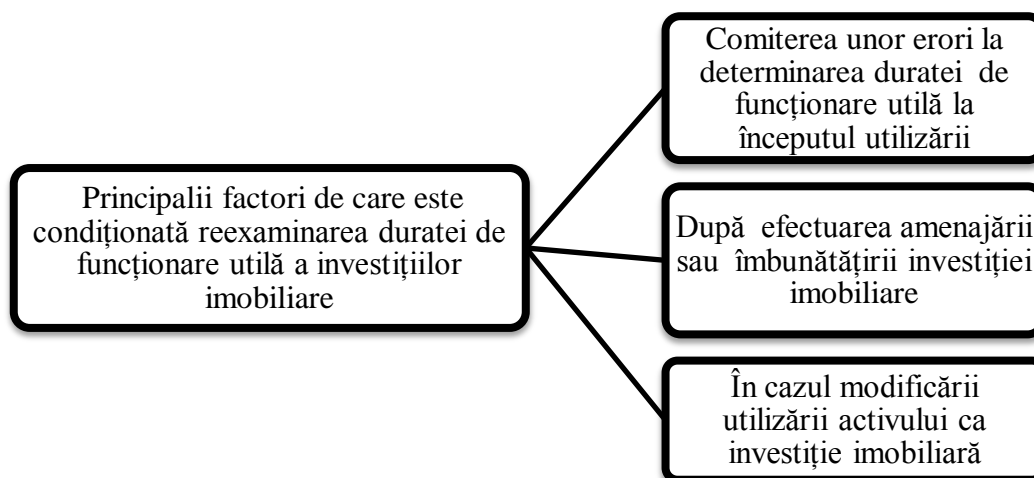


Fig. 2.5. Principalii factori care condiționează reexaminarea duratei de funcționare utilă a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Analizând factorii prezentați în figura 2.5, poate fi constatat că astfel de situații pot avea loc destul de frecvent în practică, de aceea, în cazul apariției unor asemenea situații, reexaminarea duratei de funcționare utilă a investițiilor imobiliare va fi o necesitate.

De remarcat că, la revizuirea duratei de funcționare utilă a investițiilor imobiliare, urmează de corectat și amortizarea calculată. Calculul amortizării investițiilor imobiliare, în cazul revizuirii duratei de funcționare utilă a acestora, este ilustrat în anexa 6.

În conformitate cu Legea privind protecția consumatorilor, un viciu (deficiență) a unui produs, serviciu, care le face necorespunzătoare cerințelor prescrise sau declarate, poate fi constatat numai în timpul utilizării și/sau păstrării aceluși produs, serviciu [71, art. 1]. În context, putem menționa că, ca urmare a exploatării investițiilor imobiliare, în cele mai frecvente cazuri, acestea se pot deprecia.

Totodată, examinările efectuate dovedesc că problemele deprecierei investițiilor imobiliare nu sunt suficient abordate. Unii cercetători, spre exemplu Vahrușina M., nu dezvăluie problemele deprecierei investițiilor imobiliare care reies din reglementările internaționale [118, p. 2 – 11].

Conform IAS 36 „Deprecierea activelor”, un activ poate fi considerat depreciat atunci când valoarea contabilă depășește valoarea sa recuperabilă (maximul dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilizare) [102, pct. 8]. Valoarea de utilizare reprezintă valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare, preconizate să fie obținute de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. Valoarea recuperabilă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar reprezintă cea mai mare valoare dintre valoarea sa justă minus costurile asociate cedării și valoarea sa de utilizare [102, pct. 5]. În conformitate cu Ghidul pentru înțelegerea și aplicarea IAS 40, în cazul investițiilor imobiliare, nu este necesar ca totdeauna să se determine prețul net de vânzare și valoarea de utilizare a acestora. Dacă măcar una din valorile menționate depășește valoarea contabilă, investiția imobiliară nu poate fi considerată depreciată, de aceea estimarea celei de-a doua valori nu este necesară. Totodată, în situația în care nu poate fi determinat prețul net de vânzare din cauza lipsei unei baze argumentate privind estimarea obiectivă, valoarea recuperabilă a investiției imobiliare poate fi considerată ca fiind valoarea ei de utilizare [59, p. 83]. Autorul în unele lucrări accentuează ca, la determinarea valorii de utilizare, este important să se țină cont de estimările fluxurilor viitoare de numerar, care se referă, în special, la: așteptările în legătură cu posibile variații ale sumelor sau perioadelor referitoare la aceste fluxuri de numerar; valoarea – timp a banilor, reprezentată de rata de dobândă fără riscul de pe piață; prețul pentru nivelul de incertitudine inerent activului; alți factori, precum nelichiditatea pe care participanții de pe piață o vor reflecta în valorizarea fluxurilor de

numerar viitoare, pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv. Totodată, autorul remarcă că standardele contabile, așa cum nu oferă o modalitate clară de calcul sau de estimare a valorii juste, nu oferă nici o modalitate clară de estimare a valorii de utilizare. Ca urmare, valoarea de utilizare, ca și valoarea justă, este foarte subiectivă, bazându-se pe parametri sau factori foarte dificil de determinat în realitate [13, p. 80 - 81].

Potrivit Bazelor evaluării, deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui activ, cauzată fie de deteriorarea fizică, fie de schimbările tehnologice ale schemelor de evoluție a cererii, fie de modificările mediului înconjurător care se concretizează într-o pierdere de valoare. În teoria și practica evaluării, există anumite forme ale deprecierei: depreciere fizică, depreciere funcțională și depreciere economică. *Deprecierea fizică* este o pierdere a utilității, cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. *Deprecierea funcțională* este o pierdere de utilitate, cauzată de ineficiențele activului, în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. *Deprecierea economică* este orice pierdere de utilitate, cauzată de factori economici sau de localizare externi activului, ceea ce conduce la o pierdere de valoare. Aceasta este denumită în mod obișnuit depreciere economică atunci când factorii externi se referă la modificări ale ofertei sau cererii pentru acest activ sau pentru produsele fabricate de acesta. Pentru proprietatea imobiliară, deprecierea externă poate avea loc și din cauza deteriorării localizării, spre exemplu, schimbări de infrastructură locală, a condițiilor de mediu sau a modificărilor demografice [3, p. 9-11].

Considerăm că deprecierea investițiilor imobiliare, în cele mai frecvente cazuri, poate fi manifestată prin reducerea calităților de utilizare a acestora din punct de vedere al investitorului, exprimată prin diminuarea valorii acestora, ca rezultat al acțiunii anumitor factori. De regulă, deprecierea investițiilor imobiliare este strâns legată de factorul timpului, precum și de ciclul funcțional al acestora (în special, al clădirilor), care pot manifesta o pierdere continuă a calității de consum. Totodată, deprecierea funcțională pentru investițiile imobiliare poate fi atât recuperabilă, cât și nerecuperabilă. Deprecierea recuperabilă poate fi posibilă din punct de vedere fizic și eficientă din punct de vedere economic. De obicei, deprecierea recuperabilă include mărimea cheltuielilor legate de înlăturarea unora din elementele deprecierei investiției imobiliare, care vor contribui la majorarea valorii acesteia. Deprecierea nerecuperabilă poate fi constatată în cazul în care cheltuielile pentru înlăturarea elementelor deprecierei investiției imobiliare vor fi mai mari decât creșterea probabilă a valorii acesteia.

În conformitate cu IAS 36, dacă există un indiciu cu privire la posibila depreciere a unui activ, acesta poate indica faptul că durata de viață utilă rămasă, metoda de amortizare sau valoarea reziduală a activului trebuie revizuită și ajustată, chiar dacă nu se recunoaște nici o pierdere din deprecierea activului [102, pct. 17]. La finele fiecărei perioade de raportare, entitatea trebuie să estimeze dacă există indicii ale deprecierei activelor. Dacă sunt identificați astfel de indicii, aceasta trebuie să estimeze valoarea recuperabilă a activului respectiv [102, pct. 9]. Rezultă că, indiferent dacă nu există nici un indiciu de depreciere a investițiilor imobiliare, acestea trebuie să fie testate anual prin compararea valorii contabile cu valoarea recuperabilă a acestora.

Conform IAS 36, la evaluarea măsurii în care există indicii de depreciere a activelor, entitatea trebuie să ia în considerare atât surse interne de informații, cât și surse externe [102, pct. 12]. Asemenea surse urmează a fi luate în considerare și la stabilirea indicilor de depreciere a investițiilor imobiliare. Principalele surse de informații sunt prezentate în tabelul 2.7.

Tabelul 2.7. Surse de informații utilizate la determinarea indicilor de depreciere a investițiilor imobiliare

Nr. crt.	Categorii de surse	Informații aferente surselor utilizate
1	2	3
1.	<i>Surse interne</i>	determinarea amortizării fizice și/sau uzurii morale; schimbările semnificative cu efect negativ asupra entității (planuri de întrerupere sau restructurare a activității entității careia îi aparține investiția imobiliară, sau de cedare înainte de data anterior așteptată); informațiile care indică că performanța economică a investiției imobiliare este sau va fi mai mică decât estimarea inițială.
2.	<i>Surse externe</i>	scăderea considerabilă a valorii de piață a investițiilor imobiliare; modificările semnificative cu efect negativ asupra entității din mediul tehnologic, de piață, economic, juridic, etc.;
		creșterea ratelor dobânzilor sau alte rate ale rentabilității investițiilor imobiliare de pe piață, care pot afecta rata de actualizare utilizată la determinarea valorii de utilizare a investițiilor imobiliare și să scadă semnificativ valoarea recuperabilă a acesteia;
		valoarea contabilă a investiției imobiliare depășește capitalizarea sa de piață.

Sursa: elaborat de autor după IAS 36 [102, pct. 12]

Sursele de informații prezentate în tabelul 2.7 dovedesc că stabilirea indicilor de depreciere a investițiilor imobiliare, în special după cele externe, este un procedeu destul de complicat, care implică studierea și analiza unor informații dificil de obținut în activitatea practică. Totuși, în cazul în care aceste surse vor fi implicate adecvat în proces, poate fi posibilă determinarea obiectivă a indicilor de depreciere a investițiilor imobiliare.

Indicii, care dovedesc că investițiile imobiliare pot fi depreciate, sunt prezentați în figura 2.6.

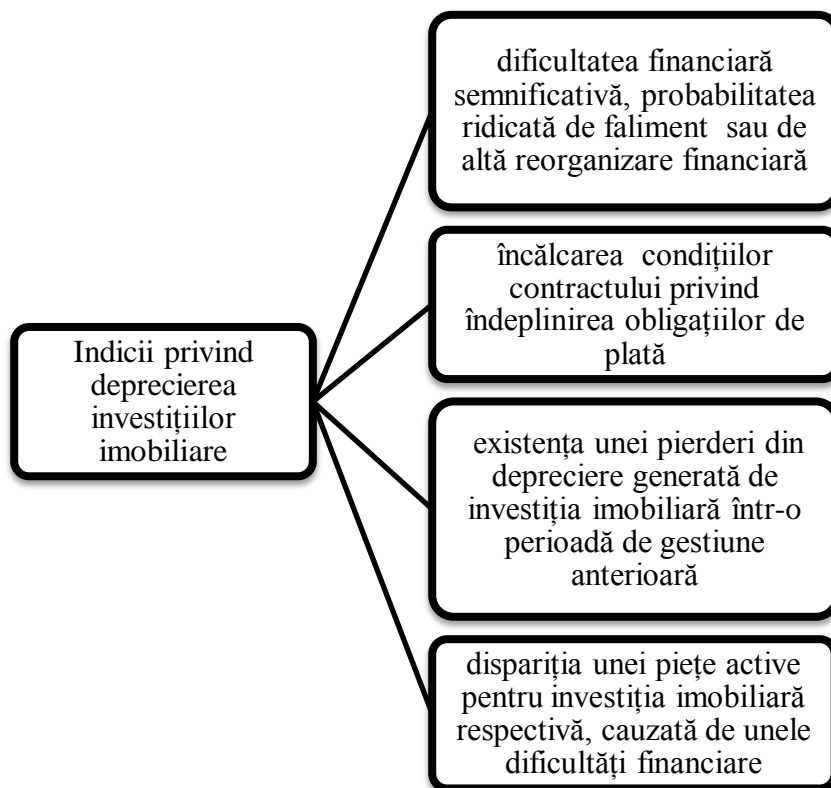


Fig. 2.6. Indicii de depreciere a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Indicii de depreciere din figura 2. 6, pot asigura entitatea că investițiile imobiliare ar putea fi depreciate, iar în funcție de aceștia, va putea fi determinată pierderea din deprecierea investițiilor imobiliare.

La nivel național, deprecierea activelor este reglementată de SNC „Deprecierea activelor”. Având în vedere caracterul specific al investițiilor imobiliare, acest standard nu dezvăluie elementele de bază care ar determina deprecierea acestora. Lipsa unor asemenea dezvăluiri poate complica procesul determinării deprecierei investițiilor imobiliare, iar, ca consecință, poate să nu fie exprimată obiectiv starea reală a acestora. De aceea considerăm necesară abordarea în standardul sus menționat a fundamentelor care stau la baza deprecierei investițiilor imobiliare.

În conformitate cu IAS 36, suma, cu care valoarea contabilă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar depășește valoarea sa recuperabilă, reprezintă o pierdere din depreciere [102, pct. 6] care se recunoaște în profit sau pierdere [102, pct. 60].

În partea ce ține de investițiile imobiliare, o pierdere din depreciere poate apărea atunci când valoarea netă contabilă este mai mare decât valoarea care poate fi recuperată prin vânzarea sau prin

utilizarea continuă a acestora. Totodată, valoarea care poate fi recuperată prin vânzare trebuie să fie determinată de prețul practicat pe o piață activă sau de prețul tranzacțiilor cu investițiile imobiliare similare. Valoarea de utilizare, de regulă, se determină prin actualizarea fluxurilor viitoare de numerar, generate de investițiile imobiliare aflate în exploatare. Se presupune că cel mai dificil în practica actualizării fluxurilor de numerar viitoare, poate fi determinarea ratei de actualizare, de aceea cel mai frecvent se utilizează rata curentă de piață a dobânzii pentru un activ similar. Concomitent, trebuie de ținut cont și de starea fizică și morală a investițiilor imobiliare la momentul actual, fără a lua în considerare cheltuielile care ar putea fi suportate ulterior cu scop de modificare a valorii acestora. În context, reprezentăm modul de determinare și contabilizare a pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare în anexa 7.

În cazul în care entitatea preconizează că valoarea actualizată a plăților aferente unei investiții imobiliare (altele, decât plățile privind datoriile recunoscute) poate depăși valoarea actualizată a încasărilor de numerar aferente, aplică IAS 37 pentru a determina dacă se recunoaște o datorie, precum și modul în care poate fi evaluată o astfel de datorie. În cazul în care se va stabili că este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă, aceasta va fi asociată unui provizion care se va contabiliza conform IAS 37. Deoarece reglementările contabile nu tratează modul de înregistrare a operațiunilor privind constituirea provizioanelor în contextul investițiilor imobiliare după modelul bazat pe cost, autorul propune în anexa 8 modul de contabilizare a acestora [8, p. 93 – 95].

Pierderile din deprecierea investițiilor imobiliare recunoscute se vor înregistra ca cheltuieli în contul de profit și pierdere, cu excepția cazului în care există o rezervă din reevaluare aferentă investițiilor imobiliare. Pierderile din depreciere vor afecta rezerva până la epuizarea acesteia, iar diferența rămasă se va atribui la cheltuieli. După recunoașterea unei pierderi din depreciere, trebuie ajustată amortizarea investițiilor imobiliare în perioadele următoare, în vederea repartizării valorii contabile nete revizuite, în mod sistematic, pe toată durata de funcționare utilă rămasă.

O problemă evidentă în contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe cost este și faptul că Planul general de conturi contabile nu reglementează înregistrările operațiunilor în conturi în funcție de conținutul economic al acestora. Considerăm că lipsa unor reglementări în acest sens poate crea dificultăți la contabilizarea investițiilor imobiliare, care, la rândul lor, pot afecta imaginea acestora în bilanț. Autorul propune în anexa 9 principalele înregistrări contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare după modelul bazat pe cost, care au fost implementate și în practica contabilă a entităților „Icam” SA, „Dalia” SA, „Unic” SA și „Viva and CO” SRL.

Concluzionând abordările din acest paragraf, putem menționa că în contabilitatea investițiilor imobiliare după modelul bazat pe cost există o multitudine de probleme care necesită soluționate. În opinia noastră, unele dintre acestea ar putea fi eliminate prin aplicarea următoarelor măsuri:

- posibilitatea neaplicării modelului bazat pe cost la contabilizarea investițiilor imobiliare;
- abordarea în SNC „Deprecierea activelor” a elementelor care stau la baza determinării deprecierei investițiilor imobiliare;
- eliminarea din SNC „Investiții imobiliare” a neclarităților referitoare la noțiunea de „cheltuieli curente”;
- abordarea în Planul general de conturi contabile a modului de înregistrare a operațiunilor cu investițiile imobiliare după modelul bazat pe cost conform conținutului lor economic, precum și evidențierea contului privind reflectarea amortizării investițiilor imobiliare;
- tratarea în actele normative fiscale a aspectelor ce țin de amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare în scopuri de impozitare.

2.4. Concluzii la capitolul 2

Capitolul cuprinde rezultatele cercetării și recomandările autorului privind contabilitatea investițiilor imobiliare la intrare și la evaluarea ulterioară a acestora. Prin urmare, pot fi formulate următoarele concluzii:

1. Deosebiri esențiale dintre caracteristicile investițiilor imobiliare și proprietățile imobiliare utilizate de posesor impun separarea contabilității acestora. Acestea se contabilizează în funcție de modul de obținere a venitului, fapt care poate asigura credibilitate în informațiile contabile aferente acestora. De asemenea, apare posibilitatea evidențierii obiective a categoriilor de proprietăți imobiliare în bilanț, iar în baza acestuia, care este principalul instrument în analiza și diagnosticarea echilibrului financiar, pot fi identificate direcțiile prioritare în activitatea investițională.

2. Reglementările contabile nu expun clar modul privind alegerea procedurilor la formarea politicilor contabile aferente investițiilor imobiliare. Autorul propune un model de politici contabile privind investițiile imobiliare, armonizate cu normele internaționale. La nivel național, contabilitatea impozitului pe profit nu este suficient reglementată, ce nu permite reflectarea reală a consecințelor fiscale curente și viitoare privind recuperarea valorii contabile a investițiilor imobiliare. Pentru soluționarea acestor probleme, se propune reglementarea contabilității impozitului pe profit, care ar reflecta real consecințele fiscale ale investițiilor imobiliare, cu evidențierea elementelor

care generează impozitele amânate aferente acestora și se propun unele recomandări referitoare la determinarea valorii lor fiscale.

3. Planul general de conturi contabile nu reglementează înregistrarea tranzacțiilor cu investițiile imobiliare în conturi în funcție de conținutul economic al acestora. La contul 151 „Investiții imobiliare”, nu sunt specificate subconturile conform categoriilor de investiții imobiliare. De asemenea, categoriile acestora nu sunt specificate nici în SNC „Investiții imobiliare”. Aceste fapte pot avea un impact negativ asupra reflectării operațiunilor cu investițiile imobiliare, iar informația din bilanț poate prezenta date neveridice care pot afecta poziția financiară a entității. Autorul propune înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora la evaluarea inițială și ulterioară, subconturile la contul 151, precum și categoriile investițiilor imobiliare care urmează a fi evidențiate în SNC „Investiții imobiliare”.

4. În practică, lucrările de construcție, reconstrucție și amenajare a investițiilor imobiliare pot fi efectuate în decursul unui proces îndelungat. Dacă costurile aferente lucrărilor vor fi atribuite direct la contul investițiilor imobiliare, iar lucrările nu vor fi finalizate, valoarea acestora în bilanț nu va fi obiectivă. Totodată, Planul general de conturi contabile nu prevede în clasa conturilor destinată investițiilor imobiliare un cont separat pentru reflectarea costurilor până la finalizarea acestor lucrări. Autorul recomandă introducerea în Planul general de conturi contabile contul 153 „Investiții imobiliare în curs de execuție” cu specificarea subconturilor corespunzătoare acestuia.

5. 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, considerăm necesară abordarea acestora în reglementările contabile sus menționate. SNC „Investiții imobiliare”, contrar reglementărilor internaționale, nu abordează contabilitatea costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora. Lipsa unor reglementări în acest sens, poate afecta imaginea investițiilor imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă și pe cost. Autorul recomandă abordarea în acest standard contabilizarea costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare conform modelelor de evaluare nominalizate și propune modul în care ar trebui reflectate aceste costuri.

6. Regulamentul privind inventarierea nu tratează modul de evaluare a investițiilor imobiliare în procesul inventarierii. Ca urmare, nu va putea fi efectuată o evaluare obiectivă a investițiilor imobiliare la inventariere, iar în bilanț valoarea acestora poate să nu corespundă realității. Autorul

recomandă abordarea acestor aspecte în actul menționat și propune ca evaluarea să fie efectuată la valoarea de inventar, stabilită în funcție de utilitatea, starea investițiilor imobiliare și prețul pieței.

7. SNC „Diferențe de curs valutar și de sumă”, contrar reglementărilor internaționale, prevede noțiunea nejustificată și lipsită de conținut economic „diferență de sumă”. Pentru a corespunde reglementărilor internaționale și a nu provoca incertitudini în desemnarea investițiilor imobiliare ca elemente acoperite împotriva riscurilor legate de cursul valutar, autorul propune excluderea termenului „diferență de sumă” din standardul menționat și recomandă elaborarea unor norme naționale care să abordeze investițiile imobiliare ca elemente acoperite împotriva riscurilor.

8. În contabilitatea investițiilor imobiliare, evaluate după modelul bazat pe valoarea justă, problema fundamentală constă în procesul determinării acesteia. Considerăm că această problemă ar putea fi soluționată într-o măsură oarecare prin reglementări naționale axate pe normele internaționale care să stabilească conceptul valorii juste și modul de determinare a acesteia în contextul investițiilor imobiliare. Actele normative fiscale nu tratează aspectele fiscale aferente ajustării valorii juste a investițiilor imobiliare. În acest sens, în conținutul capitolului, se propun anumite soluții. Se atrage atenția și la faptul privind eliminarea din reglementările naționale a elementelor care favorizează aspectele juridice și fiscale în defavoarea celor economice, ținând cont că baza impozabilă, de regulă, se stabilește în baza costului, iar întocmirea situațiilor financiare în două ipostaze, la cost și la valoarea justă, nu poate fi justificabilă în raportul dintre beneficiu și cost.

9. Contabilitatea investițiilor imobiliare, evaluate după modelul bazat pe cost, care se aplică în cazul imposibilității de a evalua în mod fiabil valoarea justă a investițiilor imobiliare, prezintă informații doar despre valoarea acestora la data intrării în entitate. Prin urmare, acest model nu expune situația investițiilor imobiliare din perspectiva acestora, dar exprimă trecutul lor, fenomen care este în defavoarea investitorilor. O soluție în acest sens, în opinia noastră, ar fi posibilitatea neadmiterii acestui model la contabilizarea investițiilor imobiliare de către entitățile autohtone.

10. SNC „Deprecierea activelor” nu dezvăluie elementele care pot sta la baza depreciării investițiilor imobiliare. Deoarece, investițiile imobiliare sunt o categorie specifică de active, pentru a nu complica procesul determinării depreciării acestora și a reda obiectiv starea lor reală, considerăm necesară dezvăluirea în actul sus menționat a fundamentelor care stau la baza depreciării lor. Autorul evidențiază principalele indicii care atestă că investițiile imobiliare pot fi depreciate și recomandă modul de determinare și contabilizare a pierderilor din deprecierea acestora.

3. ABORDĂRI METODOLOGICO – APLICATIVE ALE CONTABILITĂȚII OPERAȚIUNILOR DE TRANSFER ȘI DE IEȘIRE A INVESTIȚIILOR IMOBILIARE

3.1. Probleme ale contabilității tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare.

În conformitate cu IAS 40, transferurile în și din categoria investițiilor imobiliare trebuie făcute doar în cazul modificării utilizării acestora, influențate de anumiți factori [102, pct. 57].

Astfel, contabilitatea transferului investițiilor imobiliare este influențată de modificarea utilizării proprietăților imobiliare. Principalii factori care adevăresc transferurile investițiilor imobiliare conform reglementărilor internaționale sunt prezentați în figura 3.1.

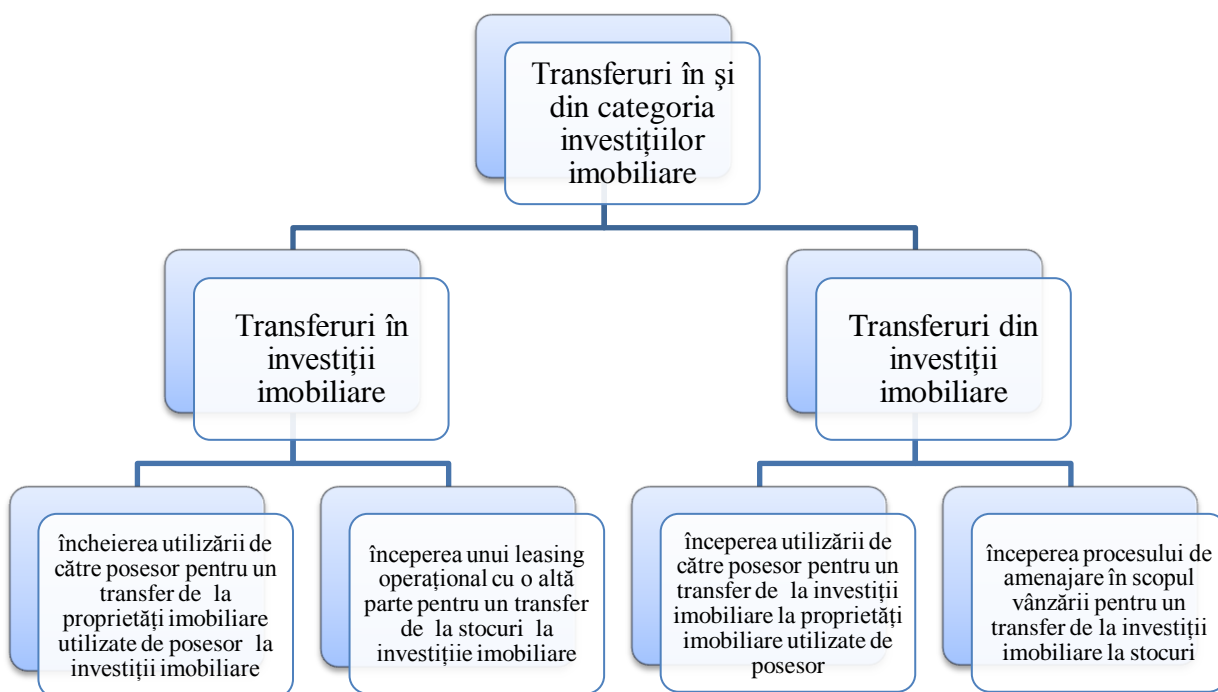


Fig. 3.1. Factorii justificativi ai transferului investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor după [102, pct. 57]

Din figura 3.1 rezultă că transferul investițiilor imobiliare poate avea loc, dacă acestea:

- nu mai sunt utilizate de posesor și sunt închiriate terților – transfer de la proprietăți imobiliare utilizate de posesor la investiții imobiliare;
- sunt achiziționate în vederea revânzării, apoi închiriate terților – transfer de la stocuri la investiții imobiliare;
- încep să fie utilizate de posesor – transfer de la investiții imobiliare la proprietăți imobiliare utilizate de posesor;

- sunt dezvoltate în vederea vânzării – transfer de la investiții imobiliare la stocuri.

Ca urmare al transferurilor investițiilor imobiliare, o importanță semnificativă au rezultatele care derivă din asemenea tranzacții. Totodată, literatura de specialitate nu exprimă clar particularitățile transferurilor investițiilor imobiliare în contextul modelelor de evaluare ulterioară a acestora.

În tabelul 3.1, sunt prezentate principalele particularități aferente tranzacțiilor de transfer ale investițiilor imobiliare, în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora.

Tabelul 3.1. 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 investiției imobiliare devine drept cost presupus a proprietății imobiliare utilizată 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

Din informațiile prezentate în tabelul 3.1, se constată că, în cazul în care o proprietate imobiliară este transferată la investiții imobiliare, evaluată la valoarea justă, diferența dintre valoarea justă și valoarea contabilă a acesteia este tratată diferit, în funcție de categoria proprietății imobiliare transferată. Astfel, dacă proprietatea imobiliară a fost anterior la stocuri, diferența dintre valoarea justă și valoarea contabilă a acesteia se reflectă în contul de profit și pierdere. Dacă proprietatea imobiliară a fost imobilizare corporală, diferența dintre valoarea justă și valoarea contabilă a acesteia, la data transferului la investiții imobiliare, se contabilizează ca o reevaluare în conformitate cu IAS 16.

Examinând SNC „Investiții imobiliare”, s-a constatat că acesta prevede situații de transfer care nu justifică transferul, spre exemplu, „altor modificări a destinației proprietăților imobiliare” [99, p. 71]. Pentru a corespunde cu IFRS și a nu crea disensiuni în procesul de transfer al investițiilor imobiliare, considerăm că această sintagmă trebuie eliminată din standard.

În conformitate cu SNC „Investiții imobiliare”, transferul proprietăților imobiliare în și din categoria investițiilor imobiliare se efectuează la valoarea contabilă a obiectului transferat. În cazul în care o proprietate imobiliară utilizată de posesor este transferată în categoria investițiilor imobiliare, costul de intrare a investiției imobiliare este egal cu valoarea contabilă a imobilizării corporale, iar amortizarea și pierderile din deprecierea imobilizării corporale acumulate se decontează. În acest caz, entitatea contabilizează:

- 1) valoarea contabilă a proprietății imobiliare transferate – ca majorare a investițiilor imobiliare și diminuare a imobilizărilor corporale;
- 2) amortizarea acumulată aferentă proprietății imobiliare transferate – ca diminuare concomitentă a amortizării și imobilizărilor corporale;
- 3) pierderile din depreciere acumulate aferente proprietății imobiliare transferate – ca diminuare concomitentă a pierderilor din depreciere și a amortizărilor corporale [99, p. 71].

În acest context, de menționat că în multiple cazuri valoarea contabilă a proprietăților imobiliare poate să nu fie obiectivă din motivul că durata de funcționare utilă a proprietății imobiliare nu a fost determinată corect (practica contabilă dovedește că asemenea situații au loc destul de des la entitățile autohtone). De aceea considerăm că, până a fi transferate proprietățile imobiliare în categoria investițiilor imobiliare, ar fi oportună reexaminarea duratei de funcționare utilă a acestora, iar, în caz de necesitate, revizuită.

Conform IAS 40, până la data la care proprietatea imobiliară utilizată de posesor devine o investiție imobiliară contabilizată la valoarea justă, entitatea amortizează proprietatea imobiliară și recunoaște orice pierderi din depreciere survenite. Diferența de la acea dată, apărută în valoarea contabilă a proprietății imobiliare, și valoarea sa justă se tratează ca o reevaluare în conformitate cu IAS 16 [102, pct. 62]. Ajustările aferente valorii contabile a proprietăților imobiliare la transferul acestora în categoria investițiilor imobiliare sunt abordate în anexa 10.

Contabilizarea operațiunilor de transfer al proprietăților imobiliare utilizate de posesor la investiții imobiliare, cu reflectarea diferenței dintre valoarea contabilă și valoarea justă a acestora se expune în exemplul 3.1.

Exemplul 3.1. *O clădire a fost utilizată de entitatea „Icam” SA în scopuri de producție până la 30 iunie 2014. La acea dată, clădirea a fost eliberată și renovată pentru a fi închiriată unei entități în bază de leasing operațional începând cu 1 septembrie 2014. La 30 iunie 2014, clădirea este înregistrată în contabilitate la valoarea de 6 600 000 lei, amortizarea cumulată este 2 400 000 lei, respectiv, valoarea contabilă constituie 4 200 000 lei. Conform politicii contabile, investițiile imobiliare se contabilizează la valoarea justă. Valoarea justă a clădirii la 30 iunie 2014 constituie 4 400 000 lei, iar la 31 decembrie 2014 – 5 000 000 lei.*

Conform condițiilor din exemplul 3.1, transferul la investiții imobiliare trebuie să aibă loc la data modificării utilizării. Data transferului clădirii la investiții imobiliare este 30 iunie 2014.

În contabilitate se vor întocmi următoarele înregistrări contabile:

1. Reflectarea diferenței surplusului de reevaluare a clădirii la data transferului la investiții imobiliare:

Debit 123 „Mijloace fixe” – 200 000 lei (4 400 000 – 4 200 000)

Credit 343 „Alte elemente de capital propriu” – 200 000 lei

2. Decontarea valorii clădirii transferată la investiții imobiliare:

Debit 151 „Investiții imobiliare” – 4 400 000 lei

Credit 123 „Mijloace fixe” – 4 400 000 lei

3. Casarea amortizării clădirii transferată la investiții imobiliare:

Debit 124 „Amortizarea mijloacelor fixe” – 2 400 000 lei

Credit 123 „Mijloace fixe” – 2 400 000 lei

4. Reflectarea diferenței de reevaluare a investiției imobiliare la 31 decembrie 2014:

Debit 151 „Investiții imobiliare” – 600 000 lei (5 000 000 – 4 400 000)

Credit 621 „Venituri din operațiuni cu active imobilizate” – 600 000 lei

Din condițiile exemplului 3.1 rezultă că, la data transferului clădirii în categoria investițiilor imobiliare, diferența din surplusul de reevaluare se reflectă în componența altor elemente de capital propriu, iar modificările în valoarea justă, la data de raportare, se contabilizează ca venituri din operațiuni cu active imobilizate.

Conform IAS 40, dacă o entitate finalizează lucrările de construcție sau de amenajare a unei investiții imobiliare în regie proprie care va fi contabilizată la valoarea justă, orice diferență dintre valoarea justă a proprietății imobiliare de la acea dată și valoarea sa contabilă anterioară trebuie recunoscută în profit sau pierdere aferentă acelei perioade [102, pct. 65]. Pentru a face lumină

acestui proces, în anexa 11 este expus modul de contabilizare a investițiilor imobiliare construite în regie proprie și evaluate după modelul bazat pe valoarea justă.

După cum am menționat în capitolul precedent, orice diferență dintre valoarea contabilă și valoarea justă care apare din reevaluarea proprietății imobiliare la data transferului la investiții imobiliare se înregistrează în contul de rezerve din reevaluarea acestora, și nu în contul de profit și pierdere. În exemplul 3.2, este ilustrat modul de contabilizare a transferului unei proprietăți imobiliare utilizată de posesor la investiții imobiliare, cu reflectarea diferențelor de reevaluare în capitalul propriu.

Exemplul 3.2. *Entitatea „Viva & Co” SRL transferă o clădire care a fost utilizată ca depozit la investiții imobiliare. Valoarea reevaluată a clădirii este de 8 000 000 lei. Valoarea de intrare constituie 6 500 000 lei. Diferența de valoare de 1 500 000 lei (8 000 000 - 6 500 000) rezultă în urma reevaluării valorii de intrare a acesteia. Amortizarea clădirii, calculată până la transferul acesteia, este de 2 000 000 lei, inclusiv ecartul de reevaluare a amortizării constituind 600 000 lei. Valoarea justă a investiției imobiliare în momentul transferului a fost determinată în mărime de 5 500 000 lei.*

Conform condițiilor din exemplul 3.2, în contabilitate se vor întocmi înregistrările contabile ilustrate în tabelul 3.2.

Tabelul 3.2. Înregistrări contabile aferente transferului proprietății imobiliare utilizate de posesor la investiții imobiliare

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (lei)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea transferului clădirii la investiții imobiliare evaluate la valoarea justă	5 500 000	151	123
2.	Casarea sumei amortizării clădirii calculată până la reevaluare	1 400 000 (2 000 000 - 600 000)	124	123
3.	Decontarea valorii de reevaluare a clădirii transferată la investiții imobiliare	900 000 (1 500 000 - 600 000)	343	123
4.	Reflectarea sumei reducerii de reevaluare a amortizării clădirii transferată la investiții imobiliare	600 000	124	343
5.	Reflectarea diferenței de reevaluare a clădirii rămasă neacoperită	200 000 (8 000 000 - 5 500 000 - 1 400 000 - 900 000)	721	123

Sursa: elaborat de autor

Din tabelul 3.2 rezultă că decontarea valorii de reevaluare a clădirii transferată la investiții imobiliare se reflectă în componența altor elemente de capital propriu, iar diferența de reevaluare rămasă neacoperită se atribuie la cheltuielile cu active imobilizate.

În cazul în care entitatea decide cedarea unei investiții imobiliare fără amenajări suplimentare, conform IAS 40, aceasta continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care este derecunoscută (eliminată din situația poziției financiare) și nu o tratează ca element de stoc. Totodată, dacă entitatea începe procesul de reamenajare a unei investiții imobiliare existente în scopul utilizării viitoare continue ca investiție imobiliară, atunci proprietatea imobiliară rămâne investiție imobiliară și nu este reclasificată drept proprietate imobiliară utilizată de posesor în cursul reamenajării [102, pct. 58]. În exemplul 3.3, ilustrăm transferul unei proprietăți imobiliare utilizată de posesor în categoria investițiilor imobiliare după renovarea acesteia.

Exemplul 3.3. *O clădire a fost utilizată de entitate ca sediu central până la 30 iunie 2014. La acea dată, clădirea a fost eliberată, renovată și transmisă în leasing operațional altei entități cu începere de la 1 octombrie 2014. Din acel moment, clădirea este tratată ca investiție imobiliară. Conform politicii contabile, investițiile imobiliare se evaluează la valoarea justă. La 30 iunie 2014, în registrele contabile se conțin următoarele informații privind clădirea: costul de intrare – 8 000 000 lei; amortizarea cumulată – 3 000 000 lei; valoarea contabilă netă – 5 000 000 lei; valoarea justă a clădirii constituie la 30 iunie 2014 – 5 800 000 lei; la 30 septembrie 2014 – 5 500 000 lei; la 31 decembrie 2014 – 6 000 000 lei.*

Conform condițiilor din exemplul 3.3, transferul clădirii trebuie să aibă loc la 30 iunie 2014, data modificării utilizării acesteia. În contabilitate se vor întocmi următoarele înregistrări contabile:

1. Reflectarea diferenței din reevaluare la data modificării utilizării clădirii:

Debit 151 „Investiții imobiliare” – 5 800 000 lei

Credit 123 „Mijloace fixe” – 5 000 000 lei

Credit 343 „Alte elemente de capital propriu” – 800 000 lei (5 800 000 – 5 000 000)

2. Reflectarea diferenței din reevaluarea clădirii la 31 decembrie 2014:

Debit 151 „Investiții imobiliare” – 200 000 lei

Credit 621 „Venituri din operațiuni cu active imobilizate” – 200 000 lei (6 000 000 – 5 800 000)

Dacă entitatea aplică la evaluarea investițiilor imobiliare modelul bazat pe cost, conform IAS 40, transferurile între investiții imobiliare, proprietăți imobiliare utilizate de posesor și stocuri

nu modifică valoarea contabilă a proprietății imobiliare transferate și nici costul respectivei proprietăți imobiliare în scopul evaluării și prezentării de informații [102, p. 59]. Axând pe datele din exemplul 3.3, remarcăm că, în cazul în care politicile contabile ale entității ar fi fost să înregistreze investiția imobiliară la cost, la data de 30 iunie 2014, clădirea ar fi fost transferată la valoarea sa contabilă curentă, iar în contabilitate ar trebui efectuate următoarele înregistrări:

1. Reflectarea transferului clădirii la investiții imobiliare:

Debit 151 „Investiții imobiliare” – 5 000 000 lei

Credit 123 „Mijloace fixe” – 5 000 000 lei

Clădirea ar fi fost în continuare amortizată, doar cu deosebirea că de la 1 iulie 2014 aceasta ar fi fost înregistrată ca amortizare a investiției imobiliare, și nu ca amortizare a proprietății imobiliare utilizată de posesor.

2. Concomitent, se reflectă transferul amortizării clădirii ca amortizare a investiției imobiliare:

Debit 124 „Amortizarea mijloacelor fixe” – 3 000 000 lei

Credit 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” – 3 000 000 lei.

În conformitate cu IAS 40, pentru transferul unei investiții imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor sau a stocurilor după modelul bazat pe valoarea justă, costul presupus al proprietății, în scopul contabilizării ei ulterioare în conformitate cu IAS 16 sau IAS 2, trebuie să fie valoarea sa justă de la data modificării utilizării [102, pct. 60]. În opinia noastră, aplicarea acestor prevederi vor avea impact negativ asupra poziției financiare a entității, dat fiind faptul că costul presupus, adică valoarea justă, va reprezenta punctul de plecare pentru determinarea sumei amortizării și pierderii din deprecierea viitoare a proprietății imobiliare utilizată de posesor. Ca urmare a acestui fapt, vor fi implicate și costuri mai mari. În asemenea situații, pot fi afectate atât conturile de calculație, cât și cheltuielile activității operaționale. În anexa 12, este ilustrat modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer de la investiții imobiliare la proprietăți imobiliare utilizate de posesor cu aplicarea valorii juste ca cost presupus.

În cazul transferurilor unor active de la stocuri la investițiile imobiliare care vor fi contabilizate la valoarea justă, conform IAS 40, orice diferență dintre valoarea justă a proprietăților imobiliare la acea dată și valoarea lor contabilă anterioară se recunosc în profit sau pierdere [102, pct. 63]. Tratatamentul contabil al transferurilor de la stocuri la investiții imobiliare după modelul bazat pe valoarea justă se clasifică consecvent cu tratamentul vânzării de stocuri [102, pct. 64]. Modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer de la stocuri la investiții imobiliare este ilustrat în anexa 13.

Ținând cont de particularitățile transferului în și din categoria investițiilor imobiliare contabilizate la valoarea justă, în tabelul 3.3 sunt generalizate efectele care reies din acestea.

Tabelul 3.3. 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	Incetarea utilizării de către posesor	Diferență de reevaluare conform IAS 16
2.	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Realizarea procesului de construcție sau îmbunătățire	Profit/pierdere
3.	Stocuri	Investiții imobiliare	Incheierea 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 prezentate în tabelul 3.3, la transferul investițiilor imobiliare contabilizate la valoarea justă, entitatea trebuie să respecte următoarele reguli:

- 1) orice diferență dintre valoarea contabilă a proprietății imobiliare și valoarea sa justă este tratată la fel ca o reevaluare conform IAS 16;
- 2) orice diferență dintre valoarea justă a proprietății imobiliare de la acea dată și valoarea sa contabilă este recunoscută 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 va contabiliza 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.

Una din particularitățile distinctive ale contabilității este urmărirea și reflectarea totală și permanentă a operațiunilor economice în scopul obținerii datelor necesare pentru reflectarea curentă a activelor și datoriilor și exercitarea controlului asupra acestora. În practica contabilă, asemenea acțiuni se realizează în baza documentației care asigură cunoașterea fenomenelor și proceselor economice și a implicațiilor pe care acestea le produc. Totodată, literatura de specialitate nu tratează

modul de documentare a tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare. Pentru asigurarea unei justificări obiective a acestora, autorul a elaborat formularul *Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare*, axat pe datele din exemplul 3.4 și prezentat în anexa 14.

Exemplul 3.4. *Entitatea decide sa efectueze în anul 2014 unele transferuri în și din categoria investițiilor imobiliare. Transferul implică următoarele tranzacții:*

- o clădire cu valoarea contabilă de 3 000 000 lei și amortizarea cumulată de 600 000 lei nu mai este utilizată de entitate și se închiriază unei persoane terțe începând cu 01.01.2014. Conform politicilor contabile la evaluarea ulterioară, entitatea aplică modelul bazat pe cost. La 31.12.2014, valoarea contabilă a clădirii constituie 2 300 000 lei, iar valoarea justă - 2 800 000 lei;

- un teren din categoria investițiilor imobiliare, evaluat la valoarea justă, este vândut la data de 01.06.2014. Valoarea justă a terenului constituie 5 000 000 lei, aceasta fiind și valoarea contabilă la acea dată;

- o clădire din categoria investițiilor imobiliare, cu valoarea justă de 4 500 000 lei, începe să fie utilizată de entitate din data de 01.03.2014. La evaluare, se aplică modelul bazat pe cost. Amortizarea cumulată pe parcursul anului 2014 constituie 100 000 lei; la 31.12.2014, valoarea contabilă a clădirii este de 4 400 000 lei;

- un teren cu valoarea contabilă de 5 200 000 lei, achiziționat în vederea revânzării, este transferat începând cu 01.08.2014 la investiții imobiliare, în scopul creșterii valorii juste a acestuia. La data transferului, valoarea justă a terenului constituie 5 500 000 lei; la 31.12.2014, aceasta s-a majorat, fiind de 5 800 000 lei;

- o clădire cu valoarea contabilă de 5 000 000 lei și amortizarea cumulată de 1 200 000 lei, care a fost utilizată de entitate, se închiriază unei persoane terțe la data de 01.06.2014 în bază de leasing operațional, fiind evaluată după modelul bazat pe valoarea justă. La data transferului, valoarea justă a clădirii este de 7 200 000 lei, iar la 31.12.2014 – de 7 500 000 lei.

Concluzionând, de menționat că *Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare*, axat pe informațiile din exemplul 3.4, poate asigura o evidență echilibrată în procesul de transfer al investițiilor imobiliare și o garanție în cunoașterea fenomenelor aferente investițiilor imobiliare, astfel asigurând un nivel mai înalt al calității informațiilor privind investițiile imobiliare, care vor contribui la îmbunătățirea procesului de fundamentare a deciziilor. Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare a fost implementat în practica contabilă a entităților autohtone „Icam” SA, „Dalia”SA, „Unic” SA și „Viva and CO” SRL.

În recapitularea paragrafului, de remarcat că contabilitatea transferului investițiilor imobiliare este influențată de modificarea utilizării proprietăților imobiliare care satisfac elementele definiției de investiții imobiliare. Totodată, s-a constatat că SNC „Investiții imobiliare” prevede situații de transfer al investițiilor imobiliare în discordanță cu reglementările internaționale care nu justifică transferul, spre exemplu, „altor modificări a destinației proprietăților imobiliare”. Autorul recomandă eliminarea acestei sintagme din standard pentru a nu afecta procesul de transfer al investițiilor imobiliare. Literatura de specialitate nu exprimă clar particularitățile transferului investițiilor imobiliare în contextul modelelor de evaluare ulterioară a acestora. Autorul evidențiază aceste particularități conform modelelor de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost. Planul general de conturi contabile nu reglementează tranzacțiile de transfer al investițiilor imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora. În acest context, autorul recomandă înregistrările contabile aferente tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare care vor contribui la prezentarea obiectivă a acestora în situațiile financiare. Reglementările contabile nu tratează modul de documentare a tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare. Ca urmare, nu va putea fi asigurată urmărirea și controlul investițiilor imobiliare în procesul de transfer al acestora. Pentru soluționarea acestor probleme, autorul a elaborat formularul *Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare* care va asigura gestiunea și controlul investițiilor imobiliare.

3.2. Contabilitatea operațiunilor de ieșire a investițiilor imobiliare

Conform IAS 40, o investiție imobiliară trebuie derecunoscută (eliminată din situația poziției financiare) în momentul ieșirii sau când aceasta este definitiv retrasă din folosință și nu se mai preconizează apariția de beneficii economice viitoare din ieșirea ei. Ieșirea investițiilor imobiliare poate fi realizată prin vânzare sau prin contractarea unui leasing financiar [102, pct. 66 - 67].

Totodată, în conformitate cu SNC „Investiții imobiliare”, ieșirea investițiilor imobiliare poate avea loc în următoarele cazuri: casare (lichidare); vânzare; transmitere ca aport la capitalul social al altor entități; transmitere cu titlu gratuit; transmitere în leasing financiar; alte operațiuni de ieșire (lipsurile înregistrate la inventariere, expropriere) [99, p. 72]. Comparând situațiile privind ieșirea investițiilor imobiliare din SNC „Investiții imobiliare” cu cele din IAS 40, în opinia noastră, nu toate dintre acestea pot face obiectul ieșirii investițiilor imobiliare. Spre exemplu, noi considerăm că transmiterea investițiilor imobiliare ca aport în capitalul social al altor entități nu retrag definitiv acestea din poziția financiară a entității. În opinia noastră, ele au ca scop aducerea de beneficii

economice viitoare. Standardul sus menționat, în contradicție cu reglementările internaționale, nu prevede ca ieșiri de investiții imobiliare tranzacțiile de vânzare și leaseback, fapt care, în opinia noastră, defavorizează și limitează principiile economiei de piață. De asemenea, nu împărtășim nici ideea că lipsurile la inventariere ar putea fi constatate ca ieșiri de investiții imobiliare, având în vedere faptul că acestea sunt proprietăți imobiliare care au o așezare fixă, stabilă și nu pot fi mutate dintr-un loc în altul, și care nu pot să-și piardă destinația inițială sau identitatea. În figura 3.2 sunt evidențiate principalele modalități care, după părerea noastră, retrag definitiv investițiile imobiliare din situațiile financiare, și ar trebui, de fapt, constatate ca ieșiri de investiții imobiliare.

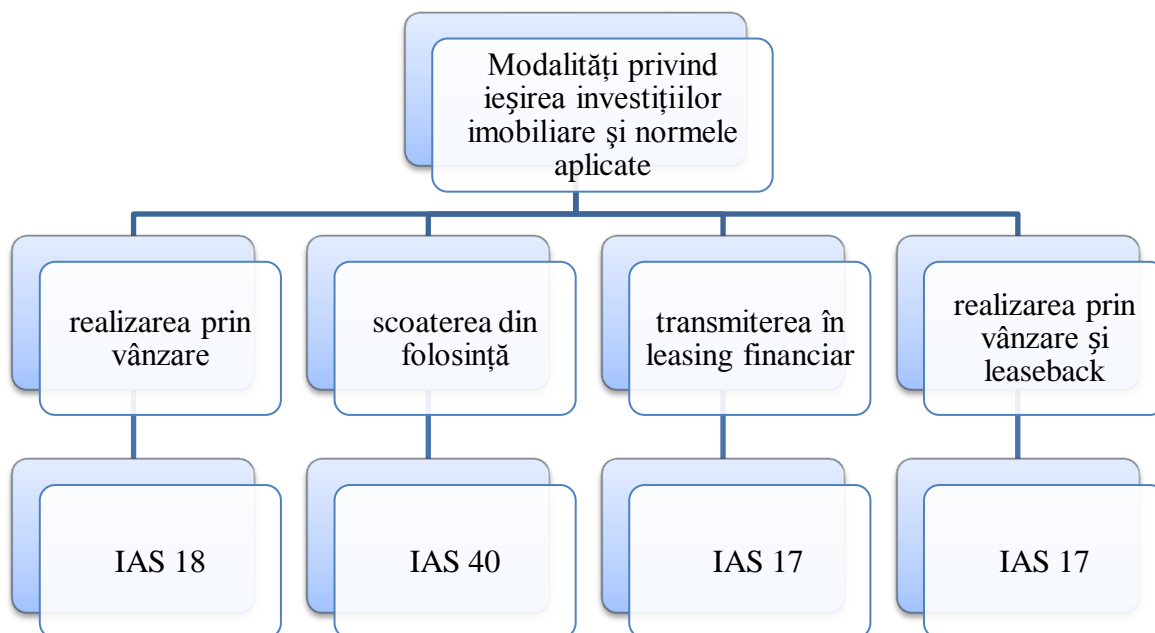


Fig. 3.2. Modalități de ieșire a investițiilor imobiliare

Sursa: elaborat de autor

Modalitățile de ieșire a investițiilor imobiliare prezentate în figura 3.2 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.

Asupra poziționării leasingului se expun și unii cercetători. Astfel, savanții Gorșcov R. și Dicariova V. afirmă că experiența mondială arată că utilizarea mecanismului de leasing este cea mai importantă sursă de finanțare pentru entități în multe țări, indiferent de mărimea sau nivelul lor de dezvoltare. Deosebit de important este leasingul pentru țări în curs de dezvoltare și perioade de tranziție, deoarece permite un aflux suplimentar de finanțare în sectorul de producție, contribuind astfel la o creștere a volumului producției interne și dezvoltarea unor mecanisme financiare

disponibile și întreprinderilor mici și mijlocii. Pe de altă parte, leasingul este un instrument de investire eficient și extrem de profitabil care oferă acces la finanțare pentru entități care nu sunt în măsură să atragă împrumuturi bancare [122, p. 8]. Din abordările sus menționate, se constată că leasingul reprezintă o metodă importantă de finanțare a businessului mic și mijlociu. În această ordine de idei, considerăm că pentru o dezvoltare durabilă a acestui mecanism în contextul investițiilor imobiliare, entitatea ar trebui să dispună de politici de investiții determinate de un bun comportament de strategii investiționale care să asigure gestionarea eficientă a potențialului de proprietăți imobiliare.

După cum am menționat mai sus, una din modalitățile de ieșire a investițiilor imobiliare este transmiterea acestora în leasing financiar. Conform IAS 17 [102, pct. 8] și a Ghidului pentru înțelegerea și aplicarea IAS 17 [57], un contract de leasing este clasificat drept un leasing financiar, dacă transferă în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate. Locatorii recunosc în situația poziției financiare activele deținute în sistem de leasing financiar drept creanțe, la o valoare egală cu investiția netă în leasing [102, pct. 36]. Expertul Niconova I. remarcă că, în practică, cel mai dificil este de a determina corect valoarea contractului de leasing sau a plăților datorate locatorului, astfel menționând și anumite plăți de leasing, cum ar fi:

- forma de plată: numerar, compensatorii;
- metode de angajament (calcul): fixă, în avans (anticipat), minimă, nedefinită;
- periodicitatea de introducere: o singură dată, periodic;
- metode de plată: în părți egale, creșterea mărimii în mod progresiv.

Totodată, expertul sus menționat afirmă că plata pentru resurse, marja de leasing și prima de risc, în total, constituie o rată de leasing. Pentru a calcula valoarea plăților de leasing, se utilizează formula anuității (plăți anuale obligatorii privind un împrumut specific), care reflectă impactul interdependent privind valoarea reală a plăților de leasing în detrimentul tuturor condițiilor contractului de leasing, în special, valoarea și durata contractului, nivelul procentului de leasing, frecvența plăților în stingerea datoriilor [133]. Având în vedere că contractele de leasing sunt unele din prioritățile tranzacțiilor cu investițiile imobiliare, la încheierea acestora pot apărea anumite incertitudini în determinarea plăților de leasing. Considerăm că stabilirea plăților de leasing prin formula anuității poate fi o oportunitate și la contractarea leasingului în cazul investițiilor imobiliare.

O problemă esențială în contabilizarea operațiunilor aferente leasingului financiar este faptul că Planul general de conturi contabile nu reglementează asemenea tranzacții în funcție de conținutul

economic al acestora. Pentru eliminarea anumitor probleme în acest sens, autorul propune în anexa 15 înregistrările contabile privind tranzacțiile cu investițiile imobiliare primite în leasing financiar.

Conform SNC „Contracte de leasing”, locatorul înregistrează transmiterea activului în leasing financiar ca ieșire a obiectului corespunzător. În acest scop, la începutul termenului de leasing, se contabilizează:

1) decontarea amortizării și pierderilor din depreciere acumulate pînă la transmiterea activului în leasing financiar (dacă acestea există);

2) majorarea concomitentă a creanțelor și veniturilor anticipate la suma valorii rambursabile și reziduale garantate a activului transmis în leasing financiar;

3) majorarea cheltuielilor anticipate și diminuarea valorii contabile a activului transmis în leasing financiar [99, p.79]. Ține de menționat că aceste reguli se aplică și în cazul transmiterii în leasing financiar a investițiilor imobiliare.

Având în vedere că Planul general de conturi contabile nu reglementează tranzacțiile de ieșire a investițiilor imobiliare în bază de leasing financiar, fapt ce se poate răsfrînge asupra corectitudinii contabilizării acestora, în exemplul 3.5 este ilustrat modul de contabilizare a acestor tranzacții.

Exemplul 3.5. *Entitatea „Dalia” SA deține o investiție imobiliară (clădire) pe care o transmite unei entități prin contractarea unui leasing financiar. Valoarea clădirii constituie 4 000 000 lei (TVA nu este implicată în exemplu). La evaluarea investițiilor imobiliare, entitatea aplică modelul bazat pe cost. Contractul de leasing stipulează următoarele: durata de viață utilă a clădirii – 30 ani; durata contractului de leasing – 12 ani; valoarea reziduală estimată – 100 000 lei; valoarea unei rate – 394 803 lei; dobânda folosită pentru stabilirea ratelor este de 3 % pe an. Valoarea care urmează a fi recuperată de locator constituie 3 929 862 lei. Aceasta rezultă ca urmare a actualizării valorii reziduale. În urma repartizării ratelor pe an, rezultă: dobânda totală este de 807 414 lei din care, în primul an este de 117 896 lei; diferența de rată este de 276 907 lei. Anexa la contract include următoarele informații: Pentru determinarea ratei constante, se stabilește în primul rând valoarea pe care o are de recuperat locatorul în cele 12 trimestre. Conform contractului, aceasta se determină prin actualizarea valorii reziduale. Valoarea de recuperare este de $4\,000\,000\text{ lei} - 100\,000/(1+0,03)^{12} = 4\,000\,000-70138 = 3\,929\,862\text{ lei}$. Această sumă se repartizează pe trimestre cu ajutorul formulei anuității constante (rata constantă = $(3\,929\,862\text{ lei} \times 0,03)/[1 - (1+0,03)^{-12}] = 394\,803\text{ lei}$.*

Rambursarea capitalului aferent leasingului se efectuează conform calculului din tabelul 3.4.

Tabelul 3.4. Calculul rambursării capitalului

Anul	Valoarea de recuperat	Rata plății de leasing	Dobânda 0,03 x (2)	Capital rambursat (reducerea dobânzii de leasing) (3) – (4)	Capital rămas (soldul datoriei de leasing) (2) – (5)
1	2	3	4	5	6
1	3 929 862	394 803	117 896	276 907	3 652 055
2	3 652 055	394 803	109 561	285 242	3 366 813
3	3 366 813	394 803	101 004	293 799	3 073 014
4	3 073 014	394 803	92 190	302 613	2 770 401
5	2 770 401	394 803	83 112	311 691	2 458 710
6	2 458 710	394 803	73 761	321 042	2 137 668
7	2 137 668	394 803	64 130	330 673	1 806 995
8	1 806 995	394 803	54 210	340 593	1 466 402
9	1 466 402	394 803	43 992	350 811	1 115 591
10	1 115 591	394 803	33 468	361 335	754 256
11	754 256	394 803	22 628	372 175	382 081
12	382 081	394 803	11 462	383 341	(1 260)
Total		4 737 636	807 414	3 930 222	

Sursa: elaborat de autor după [9, p. 81].

Conform datelor din tabelul 3.4, rata determinată prin formula anuității rămâne constantă, iar în cadrul acesteia dobânda scade, drept urmare, partea de capital de încasat crește pe măsura plății ratelor. De remarcat că diferențele de 1 260 lei (382 081 – 383 341) în capitalul rămas și de 360 lei [4 737 636 – (3 929 862 + 807 414)] dintre rata totală și valoarea de recuperat plus dobânda, apărute în tabel, sunt motivul calculelor efectuate cu aproximație. Înregistrările contabile aferente tranzacțiilor din exemplul 3.8 sunt prezentate în anexa 16. Menționăm că operațiunile reflectate în această anexă se vor repeta în fiecare perioadă de gestiune pe toată durata contractului.

Axându-ne pe datele din exemplul 3.8, dacă admitem că la finele perioadei de leasing clădirea se vinde la valoarea reziduală estimată în mărime de 100 000 lei, în contabilitate se întocmesc următoarele înregistrări:

Debit 234 „Alte creanțe curente” – 100 000 lei

Credit 151 „Investiții imobiliare” – 29 862 lei

Credit 621 „Venituri din operațiuni cu active imobilizate” – 70 138 lei

Valoarea clădirii în mărime de 100 000 lei include și veniturile estimate la începutul leasingului în sumă de 70 138 lei (determinată cu ajutorul formulei anuității constante).

Conform condițiilor din exemplul 3.8, rezultă că, în cazul ieșirii investițiilor imobiliare din entitate în baza unui contract de leasing financiar, acestea sunt derecunoscute și eliminate din situațiile financiare ale entității. Astfel, ieșirea investițiilor imobiliare prin contractarea unui leasing financiar este o operațiune care transferă locatarului dreptul de proprietate asupra investițiilor imobiliare primite în leasing, respectiv transferă riscurile și avantajele aferente. Ca urmare, acestea nu se mai contabilizează în situațiile financiare ale locatorului ca proprietate imobiliară, ci ca drept de creanță.

În conformitate cu SNC „Investiții imobiliare”, valoarea contabilă a investițiilor imobiliare ieșite se înregistrează ca cheltuieli curente, iar valoarea de vânzare contractuală a acestora și/sau compensările de primit – ca venituri curente [99, p. 72]. Totodată, după cum a fost menționat și în capitolul precedent, SNC „Cheltuieli” nu prevede noțiunea de cheltuieli curente, la fel, SNC „Venituri” nu tratează noțiunea de venituri curente, astfel existând confuzii referitoare la categoria de cheltuieli și de venituri la care urmează a fi reflectată valoarea contabilă și valoarea de vânzare a investițiilor imobiliare la ieșirea lor din entitate. Considerăm necesară clarificarea acestor aspecte în actele contabile menționate, pentru a nu afecta clasa de cheltuieli și de venituri la ieșirea investițiilor imobiliare din entitate.

În unele lucrări autorul accentuează că ieșirea investițiilor imobiliare conform unui contract de leasing financiar este strâns legată de obiectivitatea determinării veniturilor. Veniturile la locator cuprind: venitul din activitatea de investiții – în mărimea valorii de răscumpărare (contractuale) a activelor deținute în leasing; venitul din activitatea financiară – în mărimea dobânzii de leasing primită de la locatar [9, p. 82].

Conform IAS 40, o modalitate de ieșire a investițiilor imobiliare sunt și tranzacțiile de vânzare și leaseback. În cazul ieșirii investițiilor imobiliare realizate prin contractarea unui leasing financiar și a unei tranzacții de vânzare și leaseback, se aplică prevederile din IAS 17 [102, pct. 67]. După cum am menționat mai sus, asemenea modalități de ieșire ale investițiilor imobiliare nu sunt prevăzute de SNC „Investiții imobiliare”. Pentru a corespunde cu IFRS, considerăm necesară abordarea acestora în standardul nominalizat.

Cercetătorul Feleagă N. afirmă că tranzacția de leaseback, fiind cunoscută în teoria și practica finanțării sub denumirea de „sale and leaseback transactions”, reprezintă „un montaj financiar prin care proprietarul unui bun îl vinde unei terțe pentru a-l relua concomitent printr-un contract de locație” [45, p. 165]. Savantul autohton Nederița A. accentuează că tranzacțiile de vânzare și

leaseback trebuie perfectate prin contracte de două tipuri: cumpărare – vânzare și leasing. Acestea cuprind două operațiuni principale: vânzarea - cumpărarea activului și transmiterea acestui activ în leasing vânzătorului [81, p. 192]. De menționat că reglementările contabile naționale nu tratează ca ieșiri de investiții imobiliare tranzacțiile de vânzare și leaseback. În acest context, autorul evidențiază modul de ieșire a investițiilor imobiliare din entitate prin tranzacții de vânzare și leaseback în figura 3.3.

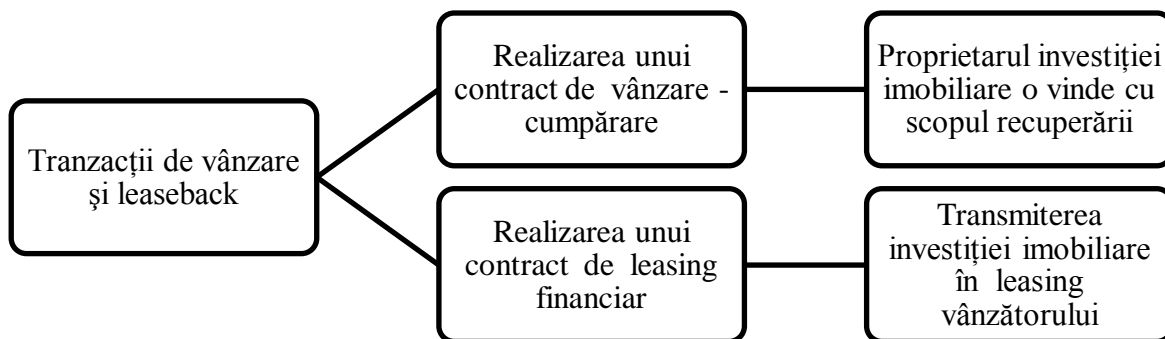


Fig.3.3. Modul de ieșire a investițiilor imobiliare prin tranzacții de vânzare și leaseback

Sursa: elaborat de autor

Din figura 3.3, rezultă că tranzacțiile de leaseback implică vânzarea unei investiții imobiliare și închirierea de către vânzător a aceleiași investiții imobiliare de la cumpărător.

IAS 17 stipulează că tratamentul contabil al tranzacțiilor de vânzare și leaseback depinde de tipul contractului de leasing [102, pct. 58]. Dacă o tranzacție de vânzare și de leaseback are drept rezultat un leasing financiar, orice surplus, ce reprezintă diferența dintre suma rezultată din vânzare și valoarea contabilă, nu trebuie recunoscut imediat drept venit de către vânzătorul - locatar. Diferența se amână și se amortizează pe parcursul duratei contractului de leasing [102, pct. 59]. Asemenea tranzacții sunt un mijloc prin care locatorul acordă finanțare locatarului, activul având rolul de garanție. Din acest motiv, nu se recomandă să se considere drept venit diferența dintre sumele rezultate din vânzare și valoarea contabilă a acestuia, de aceea diferența se amână și se amortizează pe parcursul duratei de leasing [102, pct. 58]. Dacă tranzacția de leaseback este un leasing operațional, iar plățile de leasing și prețul de vânzare sunt stabilite la valoarea justă, se consideră că a avut loc o tranzacție de vânzare și orice profit sau pierdere se recunoaște imediat [102, pct. 62].

Planul general de conturi contabile, nu reglementează tranzacțiile de vânzare și leaseback în funcție de conținutul economic al acestora. În acest context, autorul recomandă principalele

înregistrări contabile privind tranzacțiile de vânzare și leaseback la vânzător și la cumpărător, care sunt prezentate în anexele 17 și 18.

Unii experți menționează că un moment esențial la ieșirea investițiilor imobiliare este modul de formare a prețului acestora. Astfel, cercetătorul Palii V. remarcă că, în practica contabilă a Federației Ruse, la ieșirea investițiilor imobiliare, prețul de realizare a acestora este valoarea sa justă în momentul ieșirii, iar, în cazul acordării unui credit comercial sau a plății în rate, diferența dintre suma restituită și valoarea justă a investiției imobiliare se reflectă în contabilitate separat ca venit obținut din dobânzi, care se înregistrează în contul de profit și pierdere [137, p. 215]. Economiiștii Maleavchina L. și Demenina E. afirmă că, în caz de întârziere a plății pentru investiția imobiliară, suma primită inițial este reflectată la prețul obiectului a echivalentului de numerar, iar diferența dintre valoarea nominală a contravalorii și echivalentul prețului în numerar este recunoscută ca venit din dobânzi conform IAS 18, folosind metoda dobânzii efective [127, p. 22].

În opinia noastră, prețul net de vânzare al unei investiții imobiliare trebuie să fie stabilit printr-un contract de vânzare cu prețul determinat obiectiv pe o piață activă, fiind ajustat doar cu cheltuielile care sunt direct atribuibile ieșirii investiției imobiliare. În cazul în care pe o piață activă nu există contracte cu asemenea tranzacții, prețul net de vânzare trebuie să fie prețul de piață al acesteia, fără costurile ieșirii privind aducerea investiției imobiliare în condiții optime pentru vânzare.

În conformitate cu prevederile din IAS 40, la ieșirea investițiilor imobiliare din entitate, anumite situații aferente acestor tranzacții se recunosc și se contabilizează ca evenimente separate de acestea. Nomenclatorul evenimentelor, precum și normele contabile aplicabile acestora în momentul ieșirii investițiilor imobiliare, sunt prezentate în tabelul 3.5.

Tabelul 3.5. Evenimente separate la ieșirea investițiilor imobiliare din entitate

Nr. crt.	Conținutul evenimentului	Norme aplicate la recunoaștere
1	2	3
1.	Deprecierea investițiilor imobiliare	Prevederile IAS 36
2.	Scoaterea din uz sau ieșirea investițiilor imobiliare	Prevederile paragrafelor 66 -73 din IAS 40
3.	Compensațiile de la terțe pentru investițiile imobiliare care au fost depreciate, pierdute sau la care s-a renunțat	Se recunosc în profit/pierdere atunci când devin exigibile
4.	Costul activelor renovate, cumpărate sau construite ca înlocuitori	Prevederile paragrafelor 20 - 29 din IAS 40

Sursa: elaborat de autor după [102, pct. 73]

Conform informației din tabelul 3.5, evenimentele menționate nu sunt parte a investițiilor imobiliare la ieșire, de aceea trebuie reflectate în contabilitate ca operațiuni economice separate.

Pentru determinarea datei de ieșire a investițiilor imobiliare din entitate, conform IAS 40, aceasta aplică criteriile prevăzute de IAS 18 pentru recunoașterea veniturilor rezultate din vânzarea bunurilor [102, pct. 67].

Câștigurile sau pierderile generate din casarea sau ieșirea unei investiții imobiliare, determinate ca diferență între încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului, se recunosc în profit sau pierdere (cu excepția situației în care IAS 17 nu prevede alte reguli pentru vânzare și leaseback) în perioada scoaterii din uz sau a ieșirii [102, pct. 69].

În conformitate cu IAS 18 „Venituri”, veniturile din vânzarea bunurilor trebuie recunoscute în momentul în care au fost îndeplinite următoarele condiții:

- entitatea a transferat cumpărătorului riscurile și recompensele semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor;
- entitatea nu mai gestionează bunurile vândute și nici nu deține controlul efectiv asupra lor;
- valoarea veniturilor poate fi evaluată în mod fiabil;
- este probabil ca beneficiile economice din tranzacția de vânzare să fie generate entității;
- costurile suportate sau care urmează să fie suportate în legătură cu tranzacția respectivă pot fi evaluate în mod fiabil [102, pct. 14].

Veniturile și cheltuielile aferente unora și acelorași fapte economice în conformitate cu SNC „Venituri” se recunosc în aceeași perioadă de gestiune (de exemplu, valoarea bunurilor vândute și costul acestora se contabilizează și se reflectă în situația de profit și pierdere într-o singură perioadă de gestiune) [99, p. 141]. Prin urmare, veniturile și cheltuielile aferente tranzacțiilor de ieșire a investițiilor imobiliare se recunosc și se contabilizează în perioadă în care au avut loc acestea.

Având în vedere că investițiile imobiliare includ terenuri și clădiri, în cazul ieșirii acestora din entitate, veniturile trebuie recunoscute atunci când titlul de proprietate se transferă cumpărătorului. Totodată, în unele situații, unor cumpărători le pot fi recunoscute drepturile asupra investițiilor imobiliare înainte de transferul legal al titlului de proprietate, deoarece riscurile și avantajele aferente investiției imobiliare sunt transferate cumpărătorului. În astfel de situații, va fi necesară și recunoașterea veniturilor. Asemenea situații pot avea loc, spre exemplu, în cazul ieșirii investițiilor imobiliare nefinalizate.

Creanțele recunoscute la ieșirea investițiilor imobiliare se evaluează conform SNC „Creanțe și investiții financiare” la valoarea nominală, ținându-se cont de impozite și taxe. Recunoașterea creanțelor poate fi efectuată prin stingerea acestora (de exemplu, încasarea numerarului, trecerea în cont (decontarea) a avansurilor primite, compensarea datoriilor) [99, p. 99].

Entitatea aplică IAS 37, sau alte standarde, după caz, pentru orice datorii pe care le reportează în urma ieșirii unei investiții imobiliare [102, pct. 71]. Conform acestui standard, un eveniment trecut poate genera o obligație actuală, dacă, luând în considerare toate dovezile disponibile, există probabilitatea să existe o obligație actuală la finele perioadei de raportare [102, pct. 15].

Expertul Cernușca L. afirmă că fenomenul care a condus la poliferarea provizioanelor, în general, și provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli, în special, este pesimismul sistematic al prudenței. Un provizion este o datorie a cărei mărime și a cărei scadență sunt incerte. O datorie este o obligație curentă a entității, rezultată din evenimente trecute, a cărei decontare se așteaptă să determine o ieșire de resurse, încorporând beneficii legale sau implicite, care nu îi dă entității o alternativă realistă pentru a îndeplini obligația în cauză [27].

În cazul în care, la ieșirea unei investiții imobiliare, entitatea mai păstrează anumite obligații curente cu valoare incertă, aceasta aplică IAS 37 pentru a recunoaște un provizion. Autorul menționează în unele lucrări că, deoarece situațiile financiare ale entității reflectă poziția financiară la închiderea exercițiului financiar și nu poziția financiară a entității în viitor, provizioanele aferente costurilor legate de investițiile imobiliare ieșite, pe care le va suporta entitatea, se recunosc numai dacă asemenea obligații există la data bilanțului [16, p. 346].

În conformitate cu SNC „Capital propriu și datorii”, provizioanele trebuie să fie strict corelate cu riscurile și cheltuielile estimate. Provizioanele se evaluează în suma costurilor necesare stingerii obligației aferente. Cea mai bună estimare a costurilor necesare stingerii obligațiilor privind provizioanele este suma pe care o entitate ar plăti-o în mod rațional pentru stingerea datoriei la data raportării, sau pentru transferarea acestei sume unei terțe părți la acel moment [99, p. 135].

Expertul Coman F. afirmă că, la finele oricărui exercițiu financiar, provizioanele constituite se analizează și se regulează după cum urmează: prin debiul contului de cheltuieli în cazul majorării provizioanelor; prin creditul contului de venituri atunci când provizioanele trebuie diminuate sau anulate [30, p. 37]. Referindu-ne la provizioanele aferente investițiilor imobiliare, de menționat că, în cazul majorării provizioanelor, se vor majora cheltuielile cu active imobilizate, iar, în cazul diminuării sau anulării provizioanelor, se vor majora veniturile din operațiuni cu active imobilizate.

Din abordările prezentului paragraf, poate fi concluzionat faptul că, în rezultatul tuturor modalităților de ieșire a investițiilor imobiliare, acestea trebuie să fie derecunoscute și eliminate din situațiile financiare ale entității ca dovadă că nu se mai preconizează apariția de beneficii economice viitoare din acestea. Referitor la discordanțele dintre modalitățile de ieșire a investițiilor imobiliare prevăzute în SNC „Investiții imobiliare” și reglementările internaționale, considerăm că în SNC trebuie tratate doar situațiile care nu preconizează în viitor obținerea beneficiilor economice. În opinia noastră, ar trebui eliminată din SNC „Investiții imobiliare” modalitatea privind transmiterea investițiilor imobiliare ca aport în capitalul social al altor entități, precum lipsa la inventariere, totodată, de abordat ca ieșiri de investiții imobiliare tranzacțiile de vânzare și leaseback. O problemă esențială este și faptul că Planul general de conturi contabile nu reglementează operațiunile de ieșire a investițiilor imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora. Acest fenomen poate afecta corectitudinea reflectării tranzacțiilor de ieșire a investițiilor imobiliare și, respectiv, imaginea acestora în situațiile financiare. Pentru soluționarea acestor probleme, autorul propune înregistrările contabile aferente tranzacțiilor de ieșire a investițiilor imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora. SNC „Investiții imobiliare” nu exprimă claritate referitor la categoria de cheltuieli și de venituri la care urmează a fi reflectată valoarea contabilă și valoarea de vânzare a investițiilor imobiliare la ieșire. Autorul recomandă eliminarea acestor neclarități din standardul menționat pentru a nu afecta clasa de cheltuieli și de venituri la ieșirea investițiilor imobiliare din entitate.

3. 3. Impactul informațiilor aferente investițiilor imobiliare asupra procesului decizional

În conformitate cu IAS 40, entitatea trebuie să prezinte informații aferente investițiilor imobiliare în situațiile financiare cu privire la:

- dacă aplică modelul bazat pe valoarea justă sau pe cost;
- în cazul în care aplică modelul bazat pe valoarea justă, în ce circumstanțe drepturile imobiliare deținute, conform unui contract de leasing operațional sunt clasificate și contabilizate ca investiții imobiliare;
- în cazul în care clasificarea este dificilă, criteriile pe care le folosește pentru a deosebi investițiile imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor și de proprietățile imobiliare deținute în vederea vânzării pe parcursul desfășurării normale a activității;
- măsura în care valoarea justă a investiției imobiliare se bazează pe o evaluare efectuată de un evaluator independent. Dacă nu există o astfel de evaluare, acest lucru trebuie menționat;

- diferențele din modificarea valorii juste, recunoscute în profit sau pierdere;
- existența și valorile restricțiilor impuse asupra gradului de realizare a investițiilor imobiliare sau asupra transferului de venituri și încasări din ieșire;
- obligațiile contractuale privind cumpărarea, construcția, reconstrucția sau amenajarea unor investiții imobiliare, sau privind lucrări de reparații, întreținere sau îmbunătățire [102, pct. 75].

De asemenea, conform IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”, entitatea trebuie să prezinte fie în situația poziției financiare, fie în note, subclasificări suplimentare ale fiecărui rând de elemente contabile, clasificate într-o manieră corespunzătoare operațiunilor entității. Detaliile oferite în subclasificări depind de dispozițiile IFRS-urilor, precum și de mărimea, natura și funcția sumelor implicate [102, pct. 77 – 78]. Astfel, rezultă că prezentările de informații în situațiile financiare diferă în funcție de fiecare element contabil implicat.

În conformitate cu Statement of Financial Accounting Concepts No. 8 „Conceptual Framework for Financial Reporting”, unul din principalele obiective ale raportării financiare este furnizarea de informații despre performanțele entității privind măsura rezultatului global și a componentelor acestuia. Totodată, investitorii, creditorii, și alte persoane sunt interesați, în special, de evaluarea perspectivelor privind intrările nete de numerar în entitate [157, BC1.31]. Anumite aspecte aferente prezentării de informații în situațiile financiare sunt abordate și în lucrările autorului în care se menționează că informațiile aferente investițiilor imobiliare prezentate în situațiile financiare, trebuie să reprezinte potențialul cu toate condițiile esențiale pentru realizare. Totodată, autorul expune și viziunile unor cercetători în acest sens, spre exemplu, a expertului Bunea Ș., care susține că imaginile oferite de management în situațiile financiare trebuie să reproducă fidel realitatea tranzacțiilor și evenimentelor survenite pe parcursul perioadei de raportare, dar și să furnizeze informații prin care să se poată aprecia eficiența managementului în gestiunea resurselor entității, riscurile la care entitatea este expusă prin acțiunea factorilor de mediu sau prin acțiunea managerilor. Utilizatorii vor dori să identifice acele informații contabile pe baza cărora s-ar putea anticipa devenirea entității (informații cu încărcătură previzională) [19, p. 7].

În acest sens, savantul Feleagă N. evidențiază abordările lui Bernard Colasse, care, analizând critic procesul istoric de normalizare contabilă din Statele Unite, releva că: „...normalizarea contabilității este socialmente prea importantă pentru a fi încredințată numai contabililor. În acest efort uriaș se înscriu pe o poziție privilegiată investitorii și statul, dar și alți utilizatori de informații contabile, precum partenerii comerciali, sistemul financiar - bancar, sindicatele, etc.”

[42, p. 16]. De asemenea, autorul Feleagă N. vizează și afirmațiile lui Bernard Colasse referitoare la faptul că „istoria contabilității demonstrează că ea, contabilitatea, este, înainte de toate, fructul activității și ingeniozității practicienilor, conducătorilor de întreprinderi și contabililor, mereu dispuși să găsească soluții tehnice noi pentru a răspunde mai bine solicitărilor de informare aflate într-o continuă înnoire” [49, p. 58].

În același timp, economiștii Nidlz B., Anderson X., Colduall D. consideră că informația contabilă este totuși cu aproximație, dar nu cu precizie absolută. Astfel, se menționează că „informația prezentată în situațiile financiare este bazată mai mult pe măsurări aproximative, și nu precise. Aceste date mai mult se bazează pe evaluări ipotetice, clasificări convenționale, totalizări subiective și repartizări după anumite principii. Rezultatul activității în dinamica dezvoltării economice nu este determinat și derivă din legătura condiționată de diferiți factori. Indiferent de aura preciziei, care poate părea că încadrează situațiile financiare în întregime și formele rapoartelor în detaliu, măsurările utilizate în acestea, dincolo de mica excepție, sunt aproximative și bazate mai mult pe reguli și ipoteze, decât pe valori precise” [132, p. 116 – 117].

Autorii Feleagă N. și Ionașcu I. susțin că informația contabilă poate fi considerată un bun de consum “de masă”, fiind utilizată de o multitudine de utilizatori cărora le influențează comportamentul. Încercarea de a satisface nevoia de informație financiar – contabilă este considerată ca fiind una extrem de dificilă fie datorită caracterului de utilitate pe care informația trebuie să îl dețină, fie datorită nivelului educațional al beneficiarilor de informații, sau chiar datorită conflictelor de interese dintre diferitele grupuri de utilizatori [47, p. 241]. În viziunea experților Ciuhureanu A. și Balteș N. o activitate financiar – contabilă performantă trebuie să „capteze” strategia și performanța managementului – oricare ar fi filozofia aleasă – și chiar să o împingă mai departe, să ajute la integrarea, distribuția și analiza informațiilor financiare la nivel de organizație pentru a putea lua deciziile corecte și a acționa înaintea competitorilor de pe piață, să evite tratarea simplistă sau dogmatică oferind firmelor posibilitatea de a afla unde se află în prezent, în ce direcție ar trebui să se îndrepte și, foarte important, de ce resurse au nevoie, ca să ajungă acolo. Activitatea financiar - contabilă în organizația viitorului trebuie să fie suficient de flexibilă pentru a se adapta stilului de conducere, utilizând o tehnologie care ajută organizația să acționeze mai rapid, mai inteligent și mai ușor [28, p. 138]. Autoarea Lazari L., susține că dezvoltarea societății în ansamblu, modernizarea și restructurarea economiei conduc la diversificarea cererii de informație din sfera financiar-contabilă. În acest context, misiunea contabilității capătă o importanță deosebită. O

conducere performantă, o gestionare a actualei situații cu multiple fenomene de criză presupun fundamentarea deciziilor pe baza unui sistem de informații reale, relevante, furnizate în timp util [67, p. 254]. De asemenea, și expertul Dolghi C. afirmă că, în condițiile economiei de piață, rolul contabilității constă în a asigura toți utilizatorii, mai ales proprietarii și conducătorii entităților economice, cu informație obiectivă și veridică [38, p. 202].

Savantul Feleagă N., exprimând viziunile unor economiști referitoare la întrebarea dacă imaginea fidelă poate satisface, în același timp, toți utilizatorii, remarcă părerea profesorilor J.M. Matt și A. Mikol, care susțin că „Imaginea nu poate fi fidelă, decât în raport cu interpretarea pe care o va face utilizatorul; trebuie știut, deci, cine este destinatarul imaginii... Fiecare caută propriul său adevăr [50, p. 27 – 33]”. De asemenea, răspunsul cercetătorului Pop A. la întrebarea dacă există un singur adevăr contabil este categoric negativ, dar se poate răspunde că totuși contabilitatea furnizează fiecărui protagonist la viața economico – socială adevărul de care acesta are nevoie [90, p. 15].

Totodată, în conformitate cu Directivele UE, situațiile financiare trebuie să fie pregătite pe bază prudentială și trebuie să ofere o imagine fidelă a activelor, datoriilor, poziției financiare și a profitului sau pierderii entității [34, p. 9]. Împărtășind concepția normelor europene, noi suntem de părerea că elementele situațiilor financiare, precum și informațiile prezentate în acestea, trebuie să ofere o imagine fidelă a rezultatelor și poziției financiare a entității la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar în scopul de-a oferi informații utile pentru utilizatori. De aceeași părere este și cercetătorul român M. Covlea, care remarcă că informația contabilă este produsă numai dacă, și în forma în care, este utilă în luarea deciziilor [31]. La fel și economiștii Oprea C. și Ristea M. susțin că informația produsă și furnizată de contabilitate nu poate fi relevantă și credibilă, decât în condițiile în care reflectă substanța economică a evenimentelor și tranzacțiilor și nu doar forma lor juridică [87, p. 8].

Conform Cadrului general conceptual pentru raportarea financiară, informațiile, pentru a fi utile, trebuie să fie atât relevante, cât și reprezentate exact. Nici o reprezentare exactă a unui fenomen irelevant și nici o reprezentare inexactă a unui fenomen relevant nu ajută utilizatorii în luarea unor decizii bune [21, pct. QC17]. Caracteristicile calitative, care amplifică utilitatea informațiilor relevante și reprezentate exact, sunt: *comparabilitatea*, *verificabilitatea*, *oportunitatea* și *inteligibilitatea*. Acestea pot ajuta la alegerea unei modalități din două alternative, care trebuie utilizată pentru a descrie un fenomen, dacă se consideră că ambele sunt la fel de relevante și exact reprezentate [21, pct. QC19]. Expunerile caracteristicilor calitative amplificatoare sunt prezentate în

anexa 19. În contextul investițiilor imobiliare, aceste caracteristici vor asigura relevanța și reprezentarea exactă a informațiilor aferente acestora în situațiile financiare.

Savantul Feleagă N. redă viziunea lui Lauzon referitoare la principalele obiective care ghidează caracteristicile calitative ale informației financiare, fiind menționate următoarele:

- informația financiară se adresează, în principal, utilizatorilor externi ai entității;
- ea se adresează, în special, investitorilor și creditorilor;
- ea vizează utilizatorul (cititorul) avizat;
- privilegiază utilizatorul care nu are resurse și nici mijloace pentru a obține informații financiare adiționale și se mulțumește cu situațiile financiare ca principală sursă de informare;
- privilegiază luarea deciziilor economice, în special, a celor care vizează investirea [48, p. 28].

Din cele abordate mai sus, poate fi constatat că mai mulți autori sunt de părerea că totuși contabilitatea nu exprimă fidelitate absolută. Astfel, relevă faptul că trebuie să fim conștienți și de existența unei distanțe între imagine și realitate, precum și de fenomenul că imaginea creează ea singură, ea însăși, o realitate, ceea ce nu este acceptabil în contextul Directivelor UE.

Dacă ne referim la locul care este acordat imaginii fidele a informațiilor contabile la nivel național, de menționat că, în general, și în particular informațiilor aferente investițiilor imobiliare, imaginea fidelă nu ocupă locul cuvenit, astfel, contabilitatea fiind percepută nu ca un sistem de informare privind entitatea și pentru entitate, dar mai degrabă ca un instrument manipulator de informații în favoarea statului. Considerăm că, în asemenea situații, nu vor putea fi găsite soluții adecvate în tratarea problemelor contabilității, iar utilizatorii nu vor putea lua decizii adecvate.

Savanții Feleagă L. și Feleagă N., referindu-se la raportarea financiară, susțin că, pentru a fi în acord cu standardele IAS/IFRS, situațiile financiare trebuie să cuprindă o mențiune explicită și fără rezerve de conformitate cu aceste standarde, precum și să respecte integral solicitările fiecărui standard (IAS sau IFRS) și fiecărei interpretări (SIC sau IFRIC) aplicabile [41, p. 25]. În același timp, savantul Feleagă N. susține că, dacă întreprinderile mari sau grupurile sensibile la fenomenele de globalizare financiară sunt și vor fi adepte ale întocmirii și prezentării informațiilor conform IASB, nu același lucru se poate spune și despre întreprinderile mici și mijlocii, care reprezintă un segment important în țesutul economic al fiecărei țări [53, p.19].

În opinia economistului Suci G., bilanțul este acela care caracterizează cifric și în etalon bănesc relațiile de echilibru dimensional și structural dintre mijloacele economice gestionate de titularul de patrimoniu și de sursele de procurare a acestor mijloace [105, p. 120]. Pentru ca bilanțul

să redea acel echilibru dimensional al investițiilor imobiliare, este necesară o dezvăluire amplă de informații în contextul modelelor de evaluare ulterioară a acestora, care sunt dezvăluite în anexa 20.

Experții Feleagă N. și Feleagă L., evidențiază faptul că spre deosebire de IAS 16, dacă se aplică modelul bazat pe cost, entitățile sunt doar încurajate să prezinte în note valoarea justă, în timp ce IAS 40 impune estimarea acesteia în mod obligatoriu [46, p. 130]. După părerea noastră, prevederile IAS 40 privind determinarea valorii juste, în scop de prezentare, în cazul în care se aplică modelul bazat pe cost la evaluarea investițiilor imobiliare, pot fi constatate ca o provocare. Având în vedere lipsa piețelor funcționale și dificultățile aferente determinării valorii juste a investițiilor imobiliare, în cele mai frecvente cazuri, aceasta, va fi una improvizată și va fi prezentată în situațiile financiare fără a fi aduse argumente convingătoare privind determinarea acesteia, fapt care poate afecta performanța entității. De aceea, noi, nu împărtășim ideea prezentării valorii juste în situațiile financiare, în cazul în care se aplică modelul bazat pe cost la evaluarea investițiilor imobiliare, și considerăm prevederile din IAS 40 inoportune.

Drept temei la evaluarea capacității entității sunt informațiile privind generarea numerarului și a echivalentelor de numerar, care urmează a fi puse la dispoziția investitorilor. Conform IAS 7 „Situația fluxurilor de trezorerie”, prezentarea separată a fluxurilor de numerar provenite din activități de investiții este importantă, acestea reprezentând măsura în care cheltuielile au servit obținerii de resurse menite pentru a genera viitoare venituri și fluxuri de numerar [102, pct. 16]. Având în vedere importanța fluxurilor de numerar în eficientizarea activității de investiții imobiliare, pentru a oferi investitorilor posibilitatea să determine dacă entitatea investește în mod adecvat sau inadecvat în menținerea capitalului, autorul recomandă prezentarea separată în situațiile financiare a fluxurilor de numerar aferente investițiilor imobiliare după modelul prezentat în tabelul 3.6.

Tabelul 3.6. Fluxuri de numerar provenite din tranzacții cu investițiile imobiliare

Nr. crt.	Informații privind fluxurile de numerar din tranzacțiile cu investițiile imobiliare
1	2
1.	Plăți privind achiziționarea investițiilor imobiliare
2.	Plăți privind costurile de dezvoltare, capitalizate și de construcții a investițiilor imobiliare
3.	Plăți aferente investițiilor imobiliare deținute în leasing financiar
4.	Avansuri acordate întru achiziționarea și construcția investițiilor imobiliare
5.	Încasări aferente contractelor de leasing operațional
6.	Avansuri primite din tranzacțiile cu investițiile imobiliare
7.	Încasări din investițiile imobiliare cedate

Sursa: elaborat de autor conform IAS 7 [102, pct. 16].

Conform informațiilor din tabelul 3.6, entitatea va putea să determine dacă în mod adecvat se investește în investițiile imobiliare și să stabilească modul de menținere a capacității de investire.

Chiar dacă cercetătorul Carlea A. afirmă că efectul variațiilor cursurilor lichidităților deținute sau datorate este reprezentat în situația fluxurilor de numerar pentru a permite comparația între lichiditățile aferente deschiderii și închiderii exercițiului pe activități de exploatare, de investiții și de finanțare [25], în opinia noastră, informațiile din situația fluxurilor de numerar nu expun în mod complex efectele numerarului în contextul investițiilor imobiliare, de aceea o dezvăluire mai amplă în ce privește numerarul aferent acestora poate avea doar un impact pozitiv asupra poziției financiare a entității. Cercetătorii Babaev I. și Comisarova I. susțin că sistemul de contabilitate nu este un sistem static, acesta este în continuă schimbare și evoluție sub influența de noi și noi cerințe față de informațiile contabile impuse de utilizatorii săi [112, p.108]. Astfel, informațiile aferente fluxului de numerar provenite din tranzacțiile cu investițiile imobiliare vor evidenția evoluția și efectele acestora, care vor avea un impact pozitiv asupra deciziilor utilizatorilor de informații.

Din abordările literaturii de specialitate, se constată că informația contabilă este materia primă fundamentală în luarea tuturor deciziilor manageriale și investiționale pe piețele de capital. Aceasta poate fi utilă investitorilor doar dacă este aplicată și înțeleasă corect și prezintă exact ceea ce își propune să reprezinte. Analizând nomenclatorul informațiilor privind investițiile imobiliare care trebuie prezentat în situațiile financiare, poate fi concluzionat că acesta este exagerat, invocând și dificultăți la realizarea în practică. Pentru ca aceste informații să poată fi mai ușor redată și mai eficiente pentru utilizatori, autorul recomandă generalizarea și prezentarea informațiilor aferente investițiilor imobiliare în situațiile financiare conform anexelor 21 – 28, expuse în funcție de modelele de evaluare bazate pe valoarea justă și pe cost și axate pe informațiile din exemplul 3.6. Tranzacțiile din acest exemplu sunt susținute de înregistrări contabile prin intermediul cărora se asigură urmărirea și controlul acestora, precum și acelor tranzacții care s-au produs pe parcursul anului 2014. Astfel, acestea vor reflecta modificările intervenite în structura investițiilor imobiliare, pentru ca la finele perioadei de raportare să ofere situația reală a investițiilor imobiliare necesară pentru întocmirea situațiilor financiare dezvăluirea informațiilor aferente acestora.

Exemplul 3.6. *Entitatea dispune de următoarea situație privind investițiile imobiliare:*

1. O clădire cu valoarea justă de 23 000 000 lei este închiriată în leasing operațional unei entități pe o perioadă de 3 ani. Plata anuală a chiriei constituie 840 000 lei. Contractul expiră la data de 01.03.2014. După expirarea contractului, entitatea intenționează să vândă această clădire.

Entitatea deține o clădire cu valoarea contabilă de 18 000 000 lei, care a fost achiziționată la data de 31.12.2012 și transmisă în leasing operațional la 01.01.2013. Conform politicii contabile, la evaluare se aplică modelul costului. Durata de funcționare a clădirii este de 40 ani, aceasta se amortizează după metoda liniară. Plata anuală a chiriei constituie 900 000 lei și a fost achitată integral la 01.11.2013. La data de 01.03.2014, entitatea decide să reamenajeze clădirea în scopul vânzării ulterioare. La 01.01.2014, investițiile imobiliare includ o clădire cu valoarea contabilă de 1 200 000 lei evaluată după modelul costului, pentru a fi ulterior vândută. Entitatea decide să vândă clădirea la prețul de 1 300 000 lei, fără TVA.

În contabilitate se vor întocmi înregistrările contabile reflectate în tabelul 3.7.

Tabelul 3.7. Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor de transfer a investițiilor imobiliare la stocuri

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (lei)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
	<i>După modelul bazat pe valoarea justă</i>			
1.	Transferul investiției imobiliare la stocuri	23 000 000	217	151
2.	Reflectarea sumei chiriei încasată în anul 2014 pentru lunile ianuarie și februarie	140 000 (840 000 /12 x 2)	535	621
	<i>După modelul bazat pe cost</i>			
1.	Reflectarea sumei amortizării clădirii pentru lunile ianuarie, februarie 2014	75 000 (18 000 000/40/12x2)	714	152
2.	Reflectarea transferului investiției imobiliare la stocuri (fără amortizarea cumulată)	17 475 000 [18 000 000 lei - 525 000 (37 500 lei x14)]	217	151
3.	Înregistrarea cotei – părți pentru anul 2014 din chiria achitată anticipat	150 000 (900 000 /12 x 2)	535	621
4.	Reflectarea veniturilor din vânzarea clădirii	1 300 000	234	621
5.	Reflectarea valorii contabile a clădirii vândute	1 200 000	721	151

Sursa: elaborat de autor

2. O clădire este deținută în leasing financiar pe o perioadă de 8 ani începând cu data de 01.01.2013. Clădirea, în proporție de 6%, este utilizată de posesor în scopuri de reclamă, iar 94% din aceasta este acordată în leasing operațional pentru o plată anuală de 900 000 lei. (având în vedere că partea clădirii în care se acordă servicii de reclamă este nesemnificativă, constituind doar 6% din valoarea totală a clădirii, aceasta se atribuie la investiții imobiliare). La 01.01.2014, valoarea justă a clădirii este 18 000 000 lei. În anul 2014, au fost efectuate lucrări de renovare a clădirii de către persoane terțe în mărime de 2 000 000 lei. În urma renovării, s-a stabilit o nouă

plată a chiriei de 1 200 000 lei începând cu 01.10.2014. Valoarea justă a clădirii la 31.12.2014 este de 24 000 000 lei, stabilită pe o piață activă. În anul 2014, volumul vânzărilor din chirii este 3 600 000 lei, iar din servicii de reclamă – 120 000 lei.

Entitatea deține începând cu 31.12.2013 în leasing financiar o clădire cu valoarea contabilă de 16 000 000 lei pe o perioadă de 10 ani. Clădirea este acordată în leasing operațional pe o perioadă de 6 ani începând cu 01.01.2014, cu o plată anuală de 600 000 lei. Conform politicii contabile, la evaluare se aplică modelul costului. Clădirea se amortizează prin metoda liniară. În anul 2014, entitatea a renovat clădirea cu forțe proprii, costurile renovării constituind 2 000 000 lei. Ca rezultat al renovării, valoarea contabilă a clădirii s-a majorat cu 2 000 000 lei și, începând cu 01.10.2014, constituie 18 000 000 lei.

În contabilitate se vor întocmi înregistrările contabile ilustrate în tabelul 3.8.

Tabelul 3.8. Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor de renovare a clădirii

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (lei)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
	<i>După modelul bazat pe valoarea justă</i>			
1.	Reflectarea costurilor de renovare a clădirii	2 000 000	121	521
2.	Includerea costurilor de renovare a clădirii în valoarea acesteia	2 000 000	151	121
3.	Reflectarea veniturilor din modificarea valorii juste a clădirii	4 000 000 [24 000 000 - (18 000 000 + 2 000 000)]	151	612
4.	Reflectarea creanțelor sub formă de venituri din chirii, ținându-se cont de plata nou stabilită din 01.10.2014	975 000 [675 000 (900 000/12 x 9) + 300 000 lei (1 200 000/12x3)]	231	621
	<i>După modelul bazat pe cost</i>			
1.	Reflectarea costurilor de renovare a clădirii	2 000 000	121	812
2.	Includerea costurilor de renovare a clădirii în valoarea acesteia	2 000 000	151	121
3.	Reflectarea amortizării clădirii până la renovare	1 200 000 (16 000 000 lei x 9/120).	714	152
4.	Reflectarea amortizării clădirii după renovare	450 000 (18 000 000 x 3/120)	714	152
5.	Reflectarea creanțelor sub formă de venituri din chirii pentru anul 2014	600 000	231	621

Sursa: elaborat de autor

3. Un teren este deținut pentru creșterea valorii capitalului. Valoarea justă a terenului la 01.01.2014 este de 10 000 000 lei, stabilită în funcție de raportul leu/euro (500 000 euro la cursul de schimb 1euro = 20 lei). În anul 2014, terenul se îngrădește. Lucrările sunt efectuate de către entitate, costul acestora fiind de 4 000 000 lei. Valoarea justă a terenului la data de 31.12.2014 constituie 15 200 000 lei, stabilită la cursul de 1 euro = 25 lei.

La 01.01.2014, entitatea deține un teren cu valoarea contabilă de 9 000 000 lei, utilizarea căruia nu a fost încă determinată. În anul 2014, terenul a fost îngrădit, costul îngrădirii constituind 3 000 000 lei. Conform politicii contabile, terenul se evaluează după modelul bazat pe cost.

Amortizarea îngrădirii se efectuează prin metoda liniară. Durata de funcționare utilă a îngrădirii este de 6 ani. Din motivul că se intenționează schimbarea investitorului, destinația terenului nu a fost stabilită.

În contabilitate se vor întocmi înregistrările contabile ilustrate în tabelul 3.9.

Tabelul 3.9. Înregistrări contabile aferente creșterii valorii terenului

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (lei)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
	<i>După modelul bazat pe valoarea justă</i>			
1.	Reflectarea costurilor aferente îngrădirii terenului	4 000 000	121	812
2.	Includerea costurilor îngrădirii terenului în valoarea acestuia	4 000 000	151	121
3.	Reflectarea veniturilor din modificarea valorii juste a terenului	1 200 000 [15 200 000 - (10 000 000 + 4 000 000)]	151	612
	<i>După modelul bazat pe cost</i>			
1.	Reflectarea costurilor aferente îngrădirii terenului	3 000 000	121	812
2.	Includerea costurilor îngrădirii terenului în valoarea acestuia	3 000 000	151	121
3.	Reflectarea amortizării aferentă costului îngrădirii terenului pentru anul 2014	500 000	714	152

Sursa: elaborat de autor

4. Un teren amenajat pentru practicarea voleiului este acordat în leasing operațional pe un termen de 5 ani începând cu 01.01.2013. Plata anuală a chiriei este stabilită în mărime de 500 000 lei. Valoarea justă a terenului la 01.01.2014 constituie 7 500 000 lei. La 31.12.2014, valoarea justă a terenului a fost stabilită în lipsa prețurilor pe o piață activă și constituie 8 300 000 lei.

Entitatea deține la 01.01.2014 un teren cu valoarea justă de 6 000 000 lei, care este acordat în leasing operațional. În anul 2014, terenul a fost amenajat cu utilaj, lucrările au fost efectuate de către persoane terțe, costul amenajării constituie 1 500 000 lei. După amenajare, valoarea justă a terenului este de 7 800 000 lei, stabilită pe o piață activă. Chiria anuală constituie 600 000 lei.

În contabilitate se vor întocmi înregistrările contabile ilustrate în tabelul 3.10.

Tabelul 3.10. Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor de modificare a valorii juste

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (lei)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
	<i>După modelul bazat pe valoarea justă</i>			
1.	Reflectarea veniturilor din modificarea valorii juste a terenului pentru practicarea voleiului	800 000 (8 300 000 - 7 500 000)	151	612
2.	Reflectarea sumei chiriei pentru anul 2014 aferentă terenului pentru practicarea voleiului	500 000	231	621
3.	Reflectarea costurilor aferente amenajării utilajului	1 500 000	121	521
4.	Reflectarea costurilor aferente amenajării terenului în valoarea acestuia	1 500 000	151	121
5.	Reflectarea sumei chiriei pentru anul 2014 aferentă terenului amenajat cu utilaj	600 000	231	621
6.	Reflectarea veniturilor din modificarea valorii juste a terenului amenajat cu utilaj	1 800 000 (7 800 000 - 6 00 000)	151	612

Sursa: elaborat de autor

De menționat că informațiile din exemplul 3.6 sunt dezvăluite în anexele 21 – 28, descrierea cărora este prezentată mai jos.

Astfel, în anexa 21 sunt expuse criteriile de diferențiere a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare utilizate de posesor, în cazul în care, acestea nu pot fi acordate în leasing sau vândute separat. Aceasta va da posibilitatea cunoașterii elementelor privind delimitarea acestor proprietăți imobiliare.

Anexa 22 evidențiază metodele și ipotezele aplicate la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare, care va contribui la alegerea obiectivă a acestora în estimarea valorii juste.

Anexa 23 prezintă valorile aferente investițiilor imobiliare recunoscute în situația de profit și pierdere, care vor avea un impact pozitiv asupra procesului decizional.

Anexa 24 descrie elementele reconcilierii valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă la începutul și sfârșitul perioadei de gestiune.

Anexa 25 reflectă informațiile privind imposibilitatea evaluării valorii juste a investițiilor imobiliare în mod fiabil, care va da posibilitatea cunoașterii motivelor pentru care aceasta nu poate fi determinată obiectiv în momentul efectuării tranzacțiilor.

Anexa 26 descrie informațiile aferente ieșirii investițiilor imobiliare, care nu au fost evaluate la valoarea justă, în funcție de categoriile acestora.

Anexa 27 dezvăluie informațiile privind valoarea contabilă brută a investițiilor imobiliare evaluate la cost la începutul și sfârșitul perioadei de gestiune, cu evidențierea categoriilor acestora.

Anexa 28 prezintă o reconciliere a valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la cost la începutul și sfârșitul perioadei de gestiune, cu specificarea elementelor reconcilierii.

În concluzie de menționat că, generalizarea și prezentarea informațiilor aferente investițiilor imobiliare în situațiile financiare, conform recomandărilor din anexele 21 – 28, va asigura claritate și veridicitate informațiilor contabile, producând astfel, un efect pozitiv pentru utilizatorii de informații, care va avea un impact favorabil asupra procesului decizional.

Spre deosebire de IAS 40, IFRS pentru IMM - uri prevede prezentări de informații în situațiile financiare doar pentru modelul valorii juste, deoarece numai proprietățile imobiliare a căror valoare justă poate fi evaluată în mod fiabil continuu, fără cost sau efort nesolicitat, se califică ca investiții imobiliare. Toate celelalte investiții imobiliare se contabilizează ca imobilizări corporale, utilizând modelul costului. Nomenclatorul informațiilor care urmează a fi prezentat în situațiile financiare pentru modelul valorii juste conform IFRS pentru IMM - uri este mult mai restrâns comparativ cu cel din IAS 40, acesta fiind reprezentat în anexa 29. În opinia noastră, nomenclatorul, forma și conținutul acestuia poate răspunde doar necesităților specifice micilor entități.

Conform IFRS 1 „Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară”, dacă o entitate utilizează modelul valorii juste în situația de deschidere a poziției financiare în conformitate cu IFRS drept cost presupus pentru un element de imobilizări corporale, o investiție imobiliară sau o imobilizare necorporală, primele situații financiare întocmite în conformitate cu IFRS ale entității trebuie să prezinte pentru fiecare element – rând din situația de deschidere a poziției financiare în conformitate cu IFRS următoarele: valoarea agregată a acelor valori juste; ajustarea agregată a valorilor contabile, raportate conform principiilor contabile general acceptate (GAAP) anterioare [102, pct. 30]. În conformitate cu Recomandările metodice privind tranziția de la SNC la

IFRS, informațiile privind utilizarea valorii juste drept cost presupus trebuie prezentate pentru fiecare element – rând din bilanțul de deschidere IFRS, inclusiv, valoarea totală și ajustarea față de cerințele SNC pentru fiecare element [92, p. 88].

Savantul Feleagă N. afirmă că, dacă întreprinderile mari sau grupurile sensibile la fenomenele de globalizare și financiarizare sunt și vor fi adeptele ale întocmirii și prezentării informațiilor conform IASB, nu același lucru se poate spune și despre întreprinderile mici și mijlocii, care reprezintă un segment important în țesutul economic al fiecărei țări. O armonizare contabilă internațională pentru acest segment economic este o acțiune delicată și, dacă nu imposibilă, cel puțin de lungă durată [53, p.19].

Investigațiile confirmă că informațiile contabile sunt materia primă fundamentală în luarea tuturor deciziilor manageriale și investiționale pe piețele de capital și pot fi utile investitorilor doar dacă sunt utilizate și înțelese corect, și reprezintă exact ceea ce își propun să reprezinte. Referindu-ne la informația contabilă prezentată în situațiile financiare de către entitățile autohtone, poate fi menționat că aceasta este în dezacord cu reglementările IFRS, care nu poate să asigure una din principalele caracteristici calitative ale informației contabile, ca comparabilitatea, fenomen care este în defavoarea investitorilor și care poate afecta procesul decizional.

Din abordările prezentului paragraf, autorul ajunge la concluzia că, pentru ca informația prezentată în situațiile financiare să reflecte imaginea fidelă a performanței și poziției financiare a entității, aceasta trebuie să fie întocmită și prezentată în corespundere cu IFRS și să cuprindă o mențiune explicită și fără rezerve de conformitate cu acestea.

3.4. Concluzii la capitolul 3

În prezentul capitol sunt abordate problemele contabilității tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare, precum și impactul informațiilor aferente investițiilor imobiliare asupra procesului decizional. Ca rezultat al cercetării, pot fi formulate următoarele concluzii:

1. Transferul în și din categoria investițiilor imobiliare trebuie făcut doar dacă există o modificare a utilizării acestora evidențiată de anumiți factori justificativi. Totodată, SNC „Investiții imobiliare” prevede situații de transfer al investițiilor imobiliare care nu justifică transferul acestora, spre exemplu, „altor modificări a destinației proprietăților imobiliare”. Autorul recomandă eliminarea acestor situații din standardul menționat pentru a nu provoca incertitudini în procesul de transfer al investițiilor imobiliare. De asemenea, acest standard stipulează că, în cazul transferului investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, este necesar procesul de pregătire (amenajare,

reconstruire, etc.)” a investițiilor imobiliare pentru vânzarea acestora. Considerăm că nu în toate cazurile pot fi necesare pregătiri (amenajare, reconstruire, etc.) pentru vânzarea investițiilor imobiliare. Pentru a nu provoca îndoieli la transferul investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, autorul recomandă înlocuirea sintagmei „începerea procesului de pregătire (amenajare, reconstruire, etc.) a investițiilor imobiliare pentru vânzare” din SNC „Investiții imobiliare” cu sintagma „începerea procesului de vânzare a investițiilor imobiliare”.

2. La transferul investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor sau a stocurilor contabilizate la valoarea justă, costul presupus al proprietăților imobiliare în scopul contabilizării ei ulterioare trebuie să fie valoarea sa justă de la data modificării utilizării. În asemenea situații, costul presupus al proprietăților imobiliare va reprezenta punctul de plecare pentru determinarea amortizării și pierderilor din deprecierea acestora. În opinia noastră, acest fapt ar putea afecta considerabil costurile amortizării și deprecierei investițiilor imobiliare, care pot avea un impact negativ asupra poziției financiare a entității. După părerea noastră, astfel de situații ar trebui analizate minuțios, iar, în scopul excluderii oricăror incertitudini, entitatea ar trebui să stabilească în politicile contabile anumite criterii care nu ar permite să se ajungă la o asemenea situație.

3. Una din particularitățile distinctive ale contabilității constă în urmărirea și reflectarea integrală și permanentă a operațiunilor economice în scopul obținerii datelor necesare pentru ținerea contabilității curente și exercitarea controlului asupra acestora. Totodată, literatura de specialitate nu abordează aspectele referitoare la documentarea transferului investițiilor imobiliare. În scopul justificării operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare, autorul propune formularul *Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare*, care va asigura cunoașterea fenomenelor și a proceselor de transfer al investițiilor imobiliare, precum și caracteristicile acestora. Astfel, acesta va asigura un nivel mai înalt al calității informațiilor aferente investițiilor imobiliare, care vor contribui la îmbunătățirea procesului de fundamentare a deciziilor de către utilizatorii de informații.

4. Conform reglementărilor internaționale, investițiile imobiliare se consideră ieșită din entitate atunci când este eliminată din situația poziției financiare și nu se mai preconizează apariția de beneficii economice viitoare. Totodată, SNC „Investiții imobiliare” prevede ca ieșiri de investiții imobiliare transmiterea acestora ca aport în capitalul social al altor entități. După părerea noastră, aceste modalități nu retrag definitiv investiția imobiliară din entitate, având ca scop aducerea de beneficii economice viitoare. De asemenea, nu împărtășim ideea că lipsurile la inventarierea

investițiilor imobiliare ar putea fi constatate ca ieșiri de investiții imobiliare, având în vedere faptul că acestea sunt proprietăți imobiliare care au o așezare fixă, stabilă și nu pot fi mutate dintr-un loc în altul, și care nu pot să-și piardă destinația inițială sau identitatea. SNC „Investiții imobiliare” nu abordează tranzacțiile de vânzare și leaseback ca ieșiri de investiții imobiliare, fapt ce contravine reglementărilor internaționale, precum și devaforizează și limitează principiile economiei de piață. Autorul recomandă abordarea lor în standardul menționat ca ieșiri de investiții imobiliare a tranzacțiilor de vânzare și leaseback și propune modul de ieșire a acestora prin asemenea tranzacții.

5. Planul general de conturi contabile nu reglementează înregistrarea tranzacțiilor de transfer și de ieșire a investițiilor imobiliare în funcție de conținutul economic al acestora. Considerăm că lipsa unor astfel de reglementări poate crea probleme la contabilizarea operațiunilor de transfer și de ieșire ale investițiilor imobiliare, care, la rândul lor, pot afecta imaginea investițiilor imobiliare în situațiile financiare. În acest context, autorul propune schemele înregistrărilor contabile aferente tranzacțiilor de vânzare și leaseback la locator și locatar.

6. Informațiile contabile sunt materia primă fundamentală în luarea tuturor deciziilor manageriale și de investiții pe piețele de capital. Informația contabilă poate fi utilă investitorilor doar dacă este utilizată și înțeleasă corect și reprezintă exact ceea ce își propune să reprezinte. Având în vedere că nomenclatorul informațiilor aferent investițiilor imobiliare care urmează a fi prezentat în situațiile financiare este exagerat și destul de dificil de realizat în practică, autorul recomandă nou model de prezentare a informațiilor privind investițiile imobiliare în situațiile financiare, în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora.

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, procedurilor 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. Totodată, 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 situațiilor de transfer al investițiilor imobiliare nejustificate, identifică modalitățile de ieșire ale acestora, care nu le retrag definitiv din situațiile financiare și propune abordarea ca ieșiri de investiții imobiliare 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 funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora, cu scopul utilizării lor 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 entității.

BIBLIOGRAFIE

în limba română

1. Achim M. Leasingul – o afacere de succes. București: Editura Economică, 2005. 543 p.
2. Amarfii - Răilean N. Investițiile imobiliare: abordări contabile naționale și internaționale. În: Materialele Conferinței Științifico – Practice Internaționale din 28 – 29 mai 2010 „Premisele dezvoltării economiei naționale în contextul crizei economice”. Bălți: Presa universitară bălțeană, 2010, p. 177 – 180.
3. Bazele evaluării. București: ANEVAR[®], 2014. 96 p.
4. Băncilă N. Perfecționarea activității de evaluare în Republica Moldova. În: Analele Academiei de Studii Economice a Moldovei. Ediția a X-a, 2012. Chișinău: ASEM, 2012, p. 126 – 130.
5. Brînzila L. Valoarea justă ca formă a valorii de piață în contabilitatea investițiilor imobiliare. În: Studia Universitatis, 2013, nr.7(67), p. 203 – 206.
6. Brînzila L. Aprecieri comparative privind modelele de contabilizare a investițiilor imobiliare. În: Intellectus, 2013, nr. 3, p. 100 – 103.
7. Brînzila L. Considerații privind poziționarea valorii juste în contabilizarea investițiilor imobiliare. În: FinConsultant, 2012, nr. 11, p.72 – 77.
8. Brînzila L. Aspecte privind contabilizarea investițiilor imobiliare conform modelului bazat pe cost. În: FinConsultant, 2010, nr. 6, p. 88 – 95.
9. Brînzila L. Evidența contabilă în baza contractului de leasing financiar. În: FinConsultant, 2009, nr. 5, p. 80 – 89.
10. Brînzila L. Reflectarea în evidența contabilă a rezultatelor inventarierii. În: FinConsultant, 2009, nr. 2, p.77 – 84.
11. Brînzila L. Unele aspecte ale contabilității transferurilor la investiții imobiliare conform modelului bazat pe valoarea justă. În: FinConsultant, 2010, nr. 1, p. 80 – 85.
12. Brînzila L. Unele aspecte privind contabilizarea operațiunilor aferente contractului de leasing operațional. În: FinConsultant, 2011, nr.1, p. 67 – 70.
13. Brînzila L. Unele abordări contabile în identificarea deprecierei activelor. În: FinConsultant, 2011, nr. 3, p.76 – 81.
14. Brînzila L. Unele aspecte aferente recunoașterii și evaluării investițiilor imobiliare. În: „Problemele contabilității în contextul integrării europene”, Conferința Internațională

- „Problemele contabilității în contextul integrării europene” din 10 – 11 noiembrie 2009. Chișinău: ASEM, 2010, p. 26 – 30.
15. Brînzila L. Delimitări conceptuale privind investițiile imobiliare. În: Simpozionul Internațional al Tinerilor Cercetători din 28 - 29 aprilie 2010, Ediția a VIII-a. Chișinău: ASEM, 2010, p. 306 – 308.
 16. Brînzila L. Unele aspecte ale contabilității ieșirii investițiilor imobiliare. În: Simpozionul științific al Tinerilor Cercetători din 14 – 15 aprilie 2011, Ediția a IX-a. Chișinău: ASEM, 2011, p. 344 – 346.
 17. Bucur V. Probleme ale contabilității activelor nemateriale și materiale pe termen lung. Autorefer. tezei de dr. hab. în econ. Chișinău: ASEM, 2005. 71 p.
 18. Bucur V. Modificarea provizioanelor pentru reparația mijloacelor fixe și contabilitatea acestora. În: Contabilitate și audit, 2008, nr. 4, p. 67 – 74.
 19. Bunea Ș. Analiza și interpretarea situațiilor financiare. În: Curierul Național, 2012, nr. 6214, p. 7.
 20. Bușe L., Ganea M. Analiza economico-financiară și evaluarea proprietăților. Provocări în actualul context global. Simpozion științific din 29-31 mai. București: Academia de Studii Economice, 2009, p. 84 – 95.
 21. Cadrul general conceptual pentru raportarea financiară IASB (International Accounting Standards Board), 2010. <http://minfin.md/actnorm/contabil/standartraport> (vizitat 05. 03. 2014).
 22. Catalogul mijloacelor fixe și activelor nemateriale, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 338 din 21. 03. 2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 04. 04. 2003, nr. 62 – 63.
 23. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107–XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22. 06. 2002, nr. 82 – 86.
 24. Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163 din 24.04.1997. www.fisc.md (vizitat 31. 07. 2015).
 25. Carlea A., Tico S., Dumitra E. Consilier – Contabilitate. București: Editura Rentrop și Straton, 2010. 800 p.
 26. Căruntu C., Lăpăduși M. Standarde Internaționale de Raportare Financiară - viziune de ansamblu asupra adoptării și aplicării acestora la nivelul firmei. În: Analele Universității „Constantin Brăncuși”, Târgu – Jiu, 2011, nr. 2, p. 95.
 27. Cernușcă L. Politici contabile referitoare la provizioane. În: Tribuna Economică, 2012. <http://tribunaeconomica.ro/blog/?p=436> (vizitat 05. 11. 2014).

28. Ciuhureanu A., Balteș N. Organizațiile moderne în contextul activității financiar - contabile. În: Analele Universității Româno – Germane. Sibiu: Editura BURG, 2008, Seria Științe Economice, nr. 7, p. 133 – 139.
29. Coman F. Contabilitate financiară și fiscalitate. București: Editura Economică, 2009. 407 p.
30. Coman F. Contabilitatea financiară a societăților comerciale. București: Editura Fundației România de Mâine, 2007. 180 p.
31. Covlea M. Teorie și practici privind principiile contabile general acceptate. București, Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir”, 2006.
<http://www.ucdc.info/cd/doc/1064/PRINCIPIILECONTABILE.doc>. (vizitat 27. 08. 2013).
32. Cuzdriorean D. Dezvoltări și aprofundări privind relația dintre contabilitate și fiscalitate. Rezumatul tezei de doctorat. Cluj - Napoca: Universitatea Babeș – Bolyai, 2011. 84 p.
33. Căpraru B., Onofrei M. Investiții imobiliare. Fundamente, practici și studii de caz. București: Editura C.H. Beck, 2013. 152 p.
34. Directiva 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L 182/19, 29. 06. 2013.
35. Dicționar contabil, 2012. http://www.conta.ro/dictionar_online_valoare%20de%20inventar.html (vizitat 25. 12. 2013).
36. Deaconu A. Standarde de evaluare internaționale. Curs masterat universitar. Cluj – Napoca: Universitatea Babeș – Bolyai, 2012 – 2013, p. 91.
37. Deaconu A. Valoarea justă. Concept contabil. București: Editura Economică, 2009. 354 p.
38. Dolghi C. Organizarea serviciului de contabilitate în cadrul entității economice. Funcții de bază și cerințe. În: Studia Universitatis, 2010, nr. 2 (32), p. 202 – 206.
39. Dumitrean E., ș.a. Contabilitate financiara. Iași: Editura Sedcom Libris, 2002. 196 p.
40. Dumitru G. Tratatamentul contabil al investițiilor imobiliare. În: Curierul Național, 2013, nr. 6329, p.7.
41. Feleagă L., Feleagă N. Contabilitate financiara. O abordare europeană și internațională. Vol. II, București: Editura Info Mega, 2005. 330 p.
42. Feleagă N. Sisteme contabile comparate. Normele contabile internaționale, Vol. II, București: Editura Economică, 2000. 360 p.

43. Feleagă N., Feleagă L. Guvernanța întreprinderii, pârğie indispensabilă a politicii de maximizare a bogăției acționarilor și complementele ei contemporane. În: Economie teoretică și aplicată, 2006, nr. 13(8), p. 53 – 60.
44. Feleagă N., Feleagă L. Contabilitate financiară. O abordare europeană și internațională. Ediția II, Vol.1, Contabilitate financiară fundamentală. București: Editura Economică, 2007. 360 p.
45. Feleagă N., Malciu L. Politici și opțiuni contabile. București: Editura Economică, 2002. 464 p.
46. Feleagă N., Feleagă L. Contabilitate financiară. O abordare europeană și internațională. Ediția II. Vol.2, Contabilitate financiară aprofundată. București: Editura Economică, 2007. 312 p.
47. Feleagă N., Ionașcu I. Tratat de contabilitate financiară, Vol.I, București: Editura Economică, 1998. 824 p.
48. Feleagă N. Îmblânzirea junglei contabilității București: Editura Economică, 1996. 286 p.
49. Feleagă N. Controverse contabile. București: Editura Economică, 1996. 173 p.
50. Feleagă N. Contabilitate aprofundată. București: Editura Economică, 1996. 416 p.
51. Feleagă N., Feleagă L. Politici și opțiuni contabile. București: Editura Infomega, 2008. 251 p.
52. Feleagă N. Sisteme contabile comparate, București: Editura Economică, 1995. 382 p.
53. Feleagă N. Sisteme contabile comparate, Ediția a II-a, vol. I, București: Editura Economică. 1999, 360 p.
54. Frecăuțeanu A., Chișlaru A. Perfecționarea sistemului contabil din Republica Moldova: Experiențe, Probleme, Perspective. În: Știința Agricolă, 2013, nr. 1 (15), p. 121 – 122.
55. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”. București: Editura CECCAR, 2004. 428 p.
56. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 12 „Impozitul pe profit”. București: Editura CECCAR, 2004. 411 p.
57. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 17 „Leasing”. București: Editura CECCAR, 2004. 164 p.
58. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 18 „Venituri din activități curente”. București: Editura CECCAR, 2004. 240 p.
59. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 40 „Investiții imobiliare”. București: Editura CECCAR, 2004. 336 p.
60. Ghid metodologic de evaluare 630 „Evaluarea bunurilor imobile”. București: ANEVAR®, 2014. 28 p.

61. Gârbină M., Bunea Ș. Sinteze, studii de caz și teste grilă privind aplicarea IAS - IFRS, Vol. III, București: CECCAR, 2008. 512 p.
62. Graur A. Corelațiile contabilității financiare cu fiscalitatea. Teză de doctor în economie. Chișinău: ASEM, 2001. 178 p.
63. Instrucțiunea privind evidența, eliberarea, păstrarea și utilizarea formularelor tipizate de documente primare cu regim special, aprobată prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 294 din 17. 03. 1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 09. 04. 1998, nr. 30 – 33.
64. Ioanaș C., Manea C. Valoarea justă. În: Tribuna Economică, 2006, nr. 24, p. 62 – 64.
65. Istrate C. Contabilitatea operațiunilor fiscale ale întreprinderii. Iași: Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”, 2011. 150 p.
66. Lapițkaia L. Problemele contabilității titlurilor de valoare și a instrumentelor financiare derivate. Teză de doctor în științe economice. Chișinău: ASEM, 2001. 132 p.
67. Lazari L. Influența proceselor de armonizare contabilă asupra comunicării economico – financiare. În: Analele Academiei de Studii Economice a Moldovei. Ediția a X-a, 2012. Chișinău: ASEM, 2012, p. 254 – 257.
68. Lenghel R. Studiul comparativ privind sistemul contabil anglo – saxon. În: Dezvoltare și Integrare Europeană. Secțiunea B. Dezvoltare economică în contextul integrării europene. Conferința Internațională din 16 – 17 octombrie 2009. Maramureș – România. Presa Universitară Clujeană, 2010. http://s3.amazonaws.com/zanran_storage/extensii.ubbcluj.ro/ContentPages/2470238643.pdf.
69. Legea contabilității nr. 113-XVI din 27.04.2007. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 29. 06. 2007, nr. 90 – 93.
70. Legea privind susținerea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii nr. 206-XVI din 07. 07. 2006. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 11. 08. 2006, nr. 126 – 130.
71. Legea privind protecția consumatorilor nr. 105-XV din 13.03.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 27. 06. 2003, nr. 126 – 131.
72. Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 - XII din 03.01.1992. În: Monitorul Parlamentului, 28. 02. 1994, nr. 2.
73. Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător nr. 81-XV din 18.03.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 23. 04. 2004, nr. 64 – 66.
74. Legea cu privire la leasing nr.59-XVI din 28.04.2005. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 08. 07. 2005, nr. 92 – 94.

75. Legea contabilității a României nr. 82 din 24. 12. 1991. În: Monitorul Oficial al României, 18.06.2008, nr. 454. <http://codfiscal.net/15635/legea-nr-821991-legea-contabilitatii-actualizata-2011> (vizitat 30. 05. 2014).
76. Mircea M. Sisteme contabile comparate. Suport de curs. Bacău: Universitatea „Vasile Alexandri”, 2010. 99 p.
77. Mihalciuc C. Contabilitate financiară aprofundă. Curs pentru învățământ la distanță. Suceava: Universitatea „Ștefan cel Mare”, 2008. 91 p.
78. Mitu I., Mitu N. Valoarea justă versus costul istoric. În: Tribuna Economică, 2006, nr. 25, p. 63 – 64.
79. Molico T., Wunder E. Leasingul un instrument modern de investiții și finanțare. București: Editura CECCAR, 2003. 374 p.
80. Morariu A., Crecană C. Investițiile imobiliare din România – analiză și tendințe. În: Analiza economic - financiară și evaluarea proprietăților. Provocări în actualul context global. Simpozion științific. București, 29 - 31 mai 2009, p. 27 – 31.
81. Nedeița A. Contabilitate financiară, Ediția II-a, Chișinău: ACAP, 2003. 640 p.
82. Nedeița A., Apostu A. Contabilitatea cheltuielilor conform SNC și Planului general de conturi contabile. În: Contabilitate și audit, 2014, nr. 4, p. 41 – 54.
83. Needles B., Anderson H., Galdwell J. Principiile de bază ale contabilității. Ediția a cincea. Traducere din limba engleză. Chișinău: ARC, 2000. 1240 p.
84. Noul dicționar universal al limbii române. București – Chișinău: Litera Internațional, 2007. 1676 p.
85. Noul dicționar universal al limbii române. București: Litera, 2011. 1872 p.
86. Oncioiu I., Oncioiu F. Evaluarea definiției valorii juste în IFRS (The evolution of the definition of fair value in IFRS). În: Studia Universitatis „Vasile Goldiș” Arad, 2009, nr. 1 – 1, p. 286 – 292.
87. Oprea C., Ristea M. Bazele contabilității. București: Editura Didactică și Pedagogică, R. A, 2003. 364 p.
88. Planul de dezvoltare a contabilității și auditului în sectorul corporativ pe anii 2009 – 2014, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1507 din 31.12.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 23 .01. 2009, nr. 10 – 11/31.
89. Planul general de conturi contabile, aprobat prin ordinul Ministrului Finanțelor nr. 119 din 06.08.2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22. 10. 2013, nr. 233 – 237/1534.

90. Pop A. Contabilitatea financiară românească armonizată cu Directivele Contabile Europene și cu Standardele Naționale de Contabilitate. Cluj: Editura Intelcredo, 2002. 1024 p.
91. Recomandări metodice privind tranziția la noile Standarde Naționale de Contabilitate, aprobate prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 166 din 28.11.2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 13. 12. 2013, nr. 291 – 296/1833.
92. Recomandări metodice privind tranziția de la Standardele Naționale de Contabilitate la Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 69 din 17.09.09. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 09. 10. 09, nr. 153 - 154/693.
93. Regulamentul privind mecanismul de armonizare a legislației Republicii Moldova cu legislația comunitară, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1345 din 24. 11. 2006. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 15. 12. 2006, nr. 189 – 192.
94. Regulamentul privind evidența și calcularea uzurii mijloacelor fixe în scopuri fiscale, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 289 din 14.03.2007. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 23. 03. 2007, nr. 39 – 42.
95. Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 60 din 29 mai 2012. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 10. 08. 2012, nr. 166 – 169/953.
96. Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate ale României, aprobate prin ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802 din 29. 12. 2014 – Partea I. În: Monitorul Oficial al României, 30. 12. 2014, nr. 963.
97. Regulamentul (CE) nr.1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate. În: Jurnalul Oficial al Comunităților Europene, 11. 09. 2002, nr. L 243.
98. Slonovschi D. Noi aspecte ale investițiilor: internaționalizarea directă și indirectă. Teză de doctor în economie. Chișinău, 2012. 191 p.
99. Standardele Naționale de Contabilitate, aprobate prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 118 din 06. 08. 2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 16.08.2013, nr. 177 – 181/1224 (vizitat 23. 05. 2014).
100. Standardul Internațional de Evaluare (IVS) 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”. București: ANEVAR[®], 2014. 65 p.
101. Standardul Internațional de Evaluare (IVS) 233 „Investiția imobiliară în curs de construire”. București: ANEVAR[®], 2014. 78 p.

102. Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Chișinău: Ministerul Finanțelor, 2013. <http://mf.gov.md/actnorm/contabil/standartraport> (vizitat 13. 05. 2014).
103. Standardul Internațional de Raportare Financiară (IFRS) pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii (IFRS pentru IMM-uri). București: CECCAR, 2009. 164 p.
104. Standardul Internațional de Evaluare (IVS) 300 „Evaluări pentru raportarea financiară”. București: ANEVAR[®], 2014. 110 p.
105. Suciu G. Analiza economico – financiară. Brașov: Editura Infomarket, 2009. 262 p.
106. Șerban C. Estimări și evaluări contabile. Rezumat teză de doctorat. Cluj – Napoca, 2011. 29 p.
107. Tabără N., Nistor C. Implicațiile adoptării IFRS asupra contabilității societăților comerciale din România. În: Contabilitatea și auditul în contextul integrării economice europene: progrese și așteptări. Conferința științifică internațională din 05 aprilie 2013. Chișinău: ASEM, 2013, p. 32 – 34.
108. Tabără N. Sisteme contabile comparate. Ediția III – a. Iași: Editura TipoMoldova, 2014. 385 p.
109. Tuhari T. Aspecte ramurale la etapizarea planurilor de conturi și a politicilor contabile. În: Problemele contabilității în contextul integrării europene: Conferința Internațională din 10 – 11 noiembrie 2009. Chișinău: ASEM, 2010, p. 30 – 32.
110. Țurcanu V., Golocialova I. Situații financiare consolidate. Chișinău: ASEM, 2012. 190 p.
111. Țurcanu V., Golocialova I. Raportarea Financiară conform standardelor internaționale. Chișinău: ACAP, 2015. 452 p.

În limba rusă

112. Бабаев Ю., Комиссарова И., Бородин В. Бухгалтерский учет. Москва: ЮНИТИ – ДАН, 2005. 527 с.
113. Блохин К. Практические аспекты применения МСФО 40 „Инвестиционная собственность” <http://www.ippnou.ru/article.php?idarticle=002560> (vizitat 28. 08. 2013).
114. Борисенко В. Учет инвестиционной собственности в соответствии с МСФО 40 „Инвестиционная собственность” În: Финансовая газета, 2010, № 42, с. 11.
115. Бородин О. Российское нормативно - правовое регулирование в сфере бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости. În: Бухгалтер и закон, 2011, № 10, с. 15 – 19.
116. Бородин О. Некоторые проблемы отражения объектов недвижимости в Российском бухгалтерском учете и финансовой отчетности. În: Международный бухгалтерский учет, 2011, № 8, с. 29 – 36.

117. Вахрушина М., Гетьман В., Рожнова О. Международные стандарты финансовой отчетности Москва: ИНФРА – М, 2012. 559 с.
118. Вахрушина М., Бородин О. Теоретико – методологические проблемы последующего измерения инвестиционной недвижимости на базе первоначальной стоимости. Їп: Международный бухгалтерский учет, 2012, №. 33, с. 2 – 11.
119. Вахрушина М., Бородин О. Проблемы первоначальной оценки инвестиционной недвижимости: сравнительный анализ принципов МСФО и РПБУ. Їп: Международный бухгалтерский учет, 2012, № 23, с. 2 – 12.
120. Генералова Н. МСФО 40 „Инвестиционная недвижимость”. Электронный ресурс. www.ipnou.ru/article.php?idarticle=002713 (vizitat 05. 09. 2013).
121. Горбатова Л. Учет по справедливой стоимости: теория и практика Москва: Финансовая газета. 2000, № 31. <http://www.lawmix.ru/bux/146676> (vizitat 05. 09. 2013).
122. Горшков Р., Дикарева В. Лизинг: проблемы и перспективы развития в России. Монография. Москва: МГСУ, 2012. 158 с.
123. Инструкция по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости, утв. Постановлением Минфина Республики Беларусь № 25 от 30. 04. 2012. Їп: Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012, № 8/26354.
124. Куликова Л. Международные стандарты финансовой отчетности. Нефинансовые активы организации. Москва: Магистр ИНФРА – М, 2012. 400 с.
125. Кунин М. Инвестиции в недвижимость в России: анализ доходности. Їп: Коммерческая недвижимость, 2004, № 5, с. 37 – 38.
126. Макарьева В. Операции с основными средствами: Новое в бухгалтерском и налоговом учете. <http://eup.ru/Documents/2003-05-12/168AE.asp> (vizitat 25. 01. 2014).
127. Малявкина Л., Деменина Е. Идентификация инвестиционной недвижимости в Российском бухгалтерском учете. Їп: Научные записки Орел ГИЭТ, 2011, №. 11, с. 20 – 26.
128. Методические рекомендации по применению Международного Стандарта Бухгалтерского Учета № 40 „Инвестиции в недвижимость”. Астана – 2005. <http://www.grossbuh.kz/information/show/id/271.html> (vizitat 15. 02. 2015).
129. Мизиковский Е., Дружиловская Э. Требования к оценке активов в российском бухгалтерском учете. Їп: Аудиторские ведомости", 2007, №. 11, с. 40 - 50 <http://www.lawmix.ru/bux/59145> (vizitat 20. 05. 2015).

130. Мизиковский Е., Дружиловская Э. Оценка нефинансовых активов и достоверность финансовой отчетности. În: Аудиторские ведомости, 2011, № 3, с. 52 - 56.
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PBI;n=160886> (vizitat 22. 05. 2015).
131. Недерица А. Формирование учетных политик на 2014 год в соответствии с новыми НСБУ. În: Contabilitate și audit, 2014, nr. 2, p. 40 – 58.
132. Нидлз Б., Андерсон Х., Колдуэлл Д. Принципы бухгалтерского учета. În: Финансы и Статистика, 1997, 543 с.
133. Никонова И. Лизинг как форма долгосрочного финансирования. Copyright 2007 © Элитариум (www.elitarium.ru) (vizitat 27. 01. 2014).
134. П(С)БУ 32 «Инвестиционная недвижимость», утв. Приказом Минфина Украины от 02. 07. 07, № 779. http://consultant.parus.ua/_d.asp?r=04A8N20a3a968fa4d676715714a21fb687c13 (vizitat 19. 01. 2015).
135. Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиции, утвержденной письмом Министерство Финансов Российской Федераций от 30. 12. 1993, № 160.
<http://www1.minfin.ru/ru/accounting/accounting/legislation/acts/> (vizitat 31. 01. 2014).
136. Положение „О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации”, утв. Банком России 16. 07. 2012, № 385 – П. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157143/?frame=84 (vizitat 31.01.2014).
137. Палий В. Международные стандарты учета и финансовой отчетности. Москва: ИНФРА – М, 2007. 512 с.
138. Полищук И., Супрунова И. Учет операций с инвестиционной недвижимостью в Украине: перспективы развития. În: Международный бухгалтерский учет, 2012, №. 39, с. 45 – 46.
139. Смирнова И., Генералова Н. Инвестиционная недвижимость. În: Бухгалтерский учет, 2005, №. 4, с. 53 – 61.
140. Цуркану В., Голочалова И. Составление финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами. Кишинэу: Î.S.F.E.P. „Tipografia Centrală”, 2014. 480 с.
141. Цуркану В., Голочалова И. Особенности оценки и учета инвестиционной недвижимости при различных условиях аренды. În: 60 de ani de învățământ economic superior în Republica Moldova: prin inovare și competitivitate spre progres economic. Chișinău: ASEM, 2013, p. 177 – 183.

142. Чижевская Л. Нормативное регулирование оценки инвестиционной недвижимости в бухгалтерском учете: национальный и международный уровни. *În*: Международный бухгалтерский учет, 2011, № 17, с. 36 – 45.
143. Энтони Р., Рис Дж. УЧЕТ: ситуации и примеры. Москва: Финансы и Статистика, 1993. 560 с.
144. Яковлева Л. Актуальные вопросы учета объектов недвижимости. *În*: Вопросы экономики и права, 2011, № 12, с. 238.

În alte limbi

145. Accounting Standard (AS13) „Accounting for Investments”. India, 1993.
http://www.mca.gov.in/Ministry/notification/pdf/AS_13.pdf (vizitat 06. 11. 2014).
146. Accounting for investment property under construction-a practical guide. ERNST&YOUNG.Quality In Everything, 2009.
http://www2.eycom.ch/publications/items/ifrs/single/200908_ipuc/200908_EY_accounting_ipuc.pdf (vizitat 18. 05. 2014).
147. ASC Topic 946 Financial Services – Investment Companies, FASB. www.fasb.org. (vizitat 06. 07. 2013).
148. Collings Steve. IAS 40 Investment Properties. By: GLOBAL ACCOUNTANT Published 09/05/2012 in Financial Technical Articles. <http://www.globalaccountantweb.com/ias-40-investment-property> (vizitat 16. 05. 2014).
149. DUFF&PHELPS. PP&E Impacts of First Time Adoption of IFRS in Canada.
http://www.duffandphelps.com/sitecollectiondocuments/reports/ifrs1_canada_insert.pdf. (vizitat 16. 05. 2014).
150. Financial Services – Investment Companies (Topic 946) Amendments to the Scope, Measurement, and Disclosure Requirements. No. 2013 08 June 2013. Copyright© 2013 by Financial Accounting Foundation, BC 87, p. 69.
151. IFRS WORKBOOKS for Accounting Professionals. IAS 40 INVESTMENT PROPERTY. 2011.
<http://bankir.ru/technology/vestnik/uchebnye-posobiya-po-msfoeng> (vizitat 16. 05. 2014).
152. Placko Lukas. Die Bilanzierung von Immobilien nach IAS 40. Diplomarbeit, University of Vienna. Fakultät für Wirtschaftswissenschaften Betreuer. In: Altenburger, Otto, 2011.
<http://othes.univie.ac.at/17566/> (vizitat 15. 05. 2014).
153. RTJ 6 KINNISVARAINVESTERINGUD. 2003 (muudetud 2011).

- <https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/3100/1201/2005/RTJ%206.pdf>. (vizitat 17. 05. 2014).
154. SFAC no.5 Recognition and Measurement in Financial Statements of Business Enterprises. Copyright ©2008, by Financial Accounting Standards Board.
<http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900391&blobheader=application%2Fpdf>. (vizitat 21. 04. 2015).
155. Slovenski računovodski standard (SRS6) „Naložbene nepremičnine”. Slovenia, 2006, p.6.1 – 6.2.
156. Standard Accounting and Reporting FRS 102 The Financial Reporting Standard applicable in the UK and Republic of Ireland, march 2013, p. 90 – 91 <https://www.frc.org.uk/Our-Work/Publications/Accounting-and-Reporting-Policy/FRS-102-The-Financial-Reporting-Standard-applicabl.pdf>. (vizitat 01. 11. 2014).
157. Statement of Financial Accounting Concepts No.8 “Conceptual Framework for Financial Reporting”. FASB, September 2010, BC1.31.
<http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175822892635&blobheader=application/pdf> (vizitat 15. 02. 2014).
158. Statement of Financial Accounting Standards No.109. Accounting for Income Taxes. Copyright ©1992 by Financial Accounting Standards Board. <http://www.amac.org.mx/pags/pdf/fas109.pdf> (vizitat 17. 05. 2014).
159. Statement of Financial Accounting Standards No.157. Fair Value Measurements. FASB, Copyright © 2010 by Financial Accounting Foundation.
<http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobkey=id&blobwhere=1175823288587&blobheader=application/pdf&blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs> (vizitat 13. 03. 2015).
160. Statement of Financial Accounting Standards No. 159. The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities. FASB, Financial Accounting Standards Board.
<http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820919488&blobheader=application.pdf> (vizitat 12. 03. 2015).
161. Şevciuc T. How to determine the amortized cost of bank credits according to the effective interest rate method in the context of transition to IFRS (International Financial Reporting Standards). Scientific Papers „Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development” Vol. 13, Issue 4, 2013, Bucureşti, 2013, p. 247-250.

Surse electronice

162. <http://teoraeco.blogspot.com/2009/12/principiul-pragului-de-semnificatie.html> (vizitat 01. 02. 2014).

163. <http://www.mf.gov.md/actnorm/contabil/lawcontabil> (vizitat 19. 05. 2014).
164. <http://www.contabilsef.md/libview.php?l=ru&idc=229&id=3238> (vizitat 26. 05. 2014).
165. www.pwc.com/ifrs (vizitat 26. 05. 2014).
166. <http://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40> (vizitat 22. 05. 2014).
167. <http://www.oeconomica.uab.ro/upload/lucrari/820061/8.pdf> (vizitat 15. 01. 2015).
168. <http://www.humanistica.ro/anuare/2011/Continut/Art%2016.pdf> (vizitat 14. 01. 2015).
169. <http://contabilul.manager.ro/a/1952/ias-40-investitii-imobiliare.html> (vizitat 10. 01. 2015).
170. http://www.edecon.ro/carte/189/armonizarea-contabila-internationala_victoria-bogdan/
171. http://www.fisc.md/Codul_fiscal_al_RM.aspx (vizitat 15. 01. 2015).
172. <http://www.bnm.md/md/legislation> (vizitat 15. 01. 2015).
173. <https://ro.wikipedia.org/wiki/Contabilitate> (vizitat 16. 07. 2015)

ANEXE

Reglementări contabile internaționale aferente proprietăților imobiliare

Nr. crt.	Categoriile de proprietăți imobiliare	Norme contabile
1	2	3
1.	Terenuri deținute în scopul creșterii pe termen lung a valorii capitalului	IAS 40 „Investiții imobiliare”
2.	Terenuri deținute pentru a fi utilizate în viitorul încă nedeterminat	IAS 40 „Investiții imobiliare”
3.	Clădiri aflate în proprietatea entității sau deținute în leasing financiar și închiriate în baza unui sau mai multor contracte de leasing operațional	IAS 40 „Investiții imobiliare”
4.	Clădiri neutilizate, deținute spre a fi închiriate în baza unui sau mai multor contracte de leasing operațional	IAS 40 „Investiții imobiliare”
5.	Clădiri, terenuri existente ca investiții imobiliare și îmbunătățite în scopul utilizării în continuare ca investiții imobiliare	IAS 40 „Investiții imobiliare”
6.	Clădiri construite, reconstruite sau amenajate în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare	IAS 16 „Imobilizări corporale” (până la definitivarea lucrărilor) IAS 40 „Investiții imobiliare” (după definitivarea lucrărilor)
7.	Terenuri amenajate în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare	IAS 16 „Imobilizări corporale” (până la definitivarea amenajărilor) IAS 40 „Investiții imobiliare” (după definitivarea amenajărilor)
8.	Clădiri, terenuri deținute în scopul utilizării de către posesor	IAS 16 „Imobilizări corporale”
9.	Clădiri, terenuri deținute în leasing în scopuri de utilizare de către posesor	IAS 17 „Contracte de leasing”
10.	Clădiri, terenuri în curs de construcție, reconstrucție sau amenajare în numele unor terțe părți	IAS 11 „Contracte de construcție”
11.	Clădiri, terenuri deținute în scopuri de vânzare în cursul normal al activității desfășurate	IAS 2 „Stocuri”

Sursa: elaborat de autor

Politici contabile privind tranzacțiile cu investițiile imobiliare

Nr. crt.	Procedee contabile
1	2
1.	Procedee generale
1.1	Investițiile imobiliare se evaluează și se contabilizează inițial la cost, cu includerea cheltuielilor direct atribuibile.
1.2	Costul unei investiții imobiliare construite în regie proprie include costul de la data la care construcția sau îmbunătățirea este finalizată.
1.3	Costul investiției imobiliare achiziționată în schimbul unui activ sau a unor active nemonetare sau a unei combinații de active monetare și nemonetare se evaluează la valoarea justă, cu excepția situației în care tranzacția de schimb nu are conținut comercial sau valoarea justă a activului primit și celui cedat nu poate fi evaluată în mod fiabil. Dacă activul dobândit nu este evaluat la valoarea justă, costul acestuia se evaluează la valoarea contabilă a activului cedat.
1.4	În cazul amânării plății investiției imobiliare, costul acesteia este echivalentul prețului în numerar. Diferența dintre această valoare și plățile totale este recunoscută de-a lungul perioadei creditului ca fiind cheltuială cu dobânda, care va fi repartizată pe toată perioada de amânare a plății.
1.5	Costul inițial al unui drept imobiliar deținut în baza unui contract de leasing și clasificat ca investiție imobiliară cuprinde valoarea cea mai mică dintre valoarea justă a proprietății imobiliare și valoarea actualizată a plăților minime de leasing.
1.6	În costul investițiilor imobiliare nu se includ următoarele costuri: - costurile de constituire (cu excepția situației în care acestea sunt necesare pentru a aduce proprietatea imobiliară în starea necesară pentru a fi capabilă de a funcționa în maniera intenționată de către conducere); - pierderile din exploatare suportate înainte ca investiția imobiliară să atingă nivelul planificat de ocupare; - valori neobișnuite generate de pierderile de materiale, forță de muncă sau alte resurse suportate în cursul lucrărilor de construcții sau amenajare a proprietății imobiliare.
2.	Procedee aferente modelului bazat pe valoarea justă
2.1	Investițiile imobiliare se reflectă în contabilitate la valoarea justă, cu excepția situațiilor când aceasta nu poate fi determinată în mod credibil pe o bază continuă.
2.2	Valoarea justă se determină de către evaluatori independenți și trebuie să reflecte condițiile de piață la fiecare dată raportare.
2.3	Diferențele obținute din modificarea valorii juste se reflectă în contabilitate în contul de profit (pierdere).
2.4	Metoda de contabilizare a investițiilor imobiliare poate fi schimbată, doar dacă această schimbare are drept rezultat situații financiare care să ofere informații mai fiabile și mai relevante despre efectele tranzacțiilor, despre alte evenimente sau condiții privind poziția financiară a entității, performanța financiară sau fluxurile de trezorerie.

2.5	În cazul când valoarea actualizată a plăților aferente unei investiții imobiliare (altele decât plățile aferente datoriilor financiare recunoscute) depășesc valoarea actualizată a încasărilor de numerar aferente, entitatea, în baza IAS 37, determină recunoașterea unui provizion.
2.6	Investițiile imobiliare contabilizate la valoarea justă nu se supun deprecierii.
2.7	Prezentarea de informații în situațiile financiare include informațiile impuse de IAS 40 (în cazul aplicării IFRS) și SNC „Investiții imobiliare”(în cazul aplicării SNC).
3.	Procedee aferente modelului bazat pe cost
3.1	Investițiile imobiliare se reflectă în contabilitate în baza costului și se aplică pentru toate investițiile imobiliare.
3.2	Valoarea amortizabilă a investiției imobiliare se determină reieșind din cost sau o altă valoare substituită costului din care se scade valoarea reziduală.
3.3	Valoarea reziduală a investițiilor imobiliare se va presupune a fi egală cu zero.
3.4	Durata de viață utilă a investițiilor imobiliare este perioada pe parcursul căreia se estimează că entitatea va utiliza proprietățile imobiliare supuse amortizării. Durata de viață utilă se revizuieste periodic dacă se constată că estimările sunt semnificativ diferite de cele efectuate anterior.
3.5	Amortizarea investițiilor imobiliare (clădiri) se efectuează în baza metodei liniare (poate fi utilizată și o altă metodă prevăzută de IAS 16).
3.6	Valoarea amortizării corespunzătoare fiecărei perioade se recunoaște ca cheltuială.
3.7	La fiecare dată raportare, se estimează dacă nu există vreun indiciu potrivit căruia investițiile imobiliare pot fi depreciate.
3.8	În scopul prezentării de informații se determină și valoarea justă a investițiilor imobiliare.
3.9	Prezentarea de informații în situațiile financiare include informațiile impuse de IAS 40.
3.10	Transferurile la și de la investiții imobiliare se efectuează numai în cazul când există o modificare a utilizării proprietății care satisfac definiția investiției imobiliare.
3.11	Investițiile imobiliare se elimină din situațiile financiare ale entității ca urmare a vânzării, scoaterii din folosință, închirierii în baza unui contract de leasing financiar.
3.12	Câștigurile sau pierderile apărute din cedarea investițiilor imobiliare se determină ca diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a acestora și se recunosc în contul de profit și pierdere.
3.13	În cazul ieșirii investițiilor imobiliare pentru care entitatea mai păstrează anumite datorii cu valoare incertă se procedează la recunoașterea unui provizion.

Sursa: elaborat de autor

**Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor
de intrare a investițiilor imobiliare**

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare primite în leasing	151	413
2.	Înregistrarea TVA aferentă valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare primite în leasing	232	413
3.	Înregistrarea la finele perioadei raportoare a cotei curente a datoriilor care urmează a fi achitate	413	521
4.	Reflectarea sumei TVA aferentă valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare care urmează a fi achitată în perioada raportoare	534	232
3.	Reflectarea investițiilor imobiliare achiziționate contra plată	151	521
4.	Reflectarea sumei TVA aferentă valorii investițiilor imobiliare achiziționate contra plată	534	521
5.	Reflectarea valorii de intrare a investițiilor imobiliare primite cu titlu gratuit	151	622
6.	Reflectarea investițiilor imobiliare primite ca aport în capitalul social la constituirea societății	151	313
	Reflectarea cotei aferentă aporturilor în capitalul social nevărsat de fondatori	313	311
7.	Calcularea amortizării lunare a investițiilor imobiliare (în cazul modelului bazat pe cost)	714	152
8.	Înregistrarea la finele perioadei raportoare a cotei curente privind datoriile care urmează a fi achitate	413	521
9.	Reflectarea sumei TVA aferentă valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare care urmează a fi achitată în perioada raportoare	534	232
10.	Calcularea plății de leasing aferentă perioadei raportoare	722	521
11.	Înregistrarea sumei TVA aferentă plății de leasing calculată	534	521
12.	Reflectarea sumei valorii de răscumpărare transferată în perioada raportoare	521	242

Sursa: elaborat de autor

**Înregistrări contabile privind tranzacțiile cu
investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă**

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii clădirilor, terenurilor procurate în scopul utilizării ca investiții imobiliare	151	521
2.	Reflectarea TVA aferentă terenurilor, clădirilor procurate	534	521
3.	Reflectarea valorii clădirilor, terenurilor transferate de la proprietăți utilizate de posesor, stocuri la investiții imobiliare	151	123,122 217
4.	Reflectarea diferenței pozitive de reevaluare a clădirilor, terenurilor la data transferului la investiții imobiliare	123,122	343
5.	Casarea amortizării cumulate a clădirilor transferate la investiții imobiliare	124	123
6.	Reflectarea diferenței negative de reevaluare a clădirilor, terenurilor la data transferului la investiții imobiliare	721	123
7.	Reflectarea sumei reducerii de reevaluare a amortizării clădirilor la data transferului la investiții imobiliare	124	343
8.	Reflectarea diferenței de reevaluare a clădirii rămasă neacoperită	721	123
9.	Reflectarea diferenței (+, -) dintre valoarea justă și valoarea contabilă a proprietăților imobiliare transferate de la stocuri la investiții imobiliare	151 721	621 151
10.	Reflectarea costului clădirilor construite în cadrul entității în scopul utilizării ca investiții imobiliare	216	811, 812
11.	Reflectarea valorii clădirilor construite în regie proprie transferate la investiții imobiliare	151	216
12.	Reflectarea diferenței (+, -) dintre valoarea contabilă a investițiilor imobiliare construite, reconstruite sau amenajate în cadrul entității și valoarea justă a acestora	151 721	621 151
13.	Reflectarea valorii de răscumpărare a clădirilor, terenurilor primite în leasing financiar, fără TVA	151	413
14.	Înregistrarea TVA aferentă valorii de răscumpărare a clădirilor, terenurilor primite în leasing financiar	232	413
15.	Reflectarea datoriilor aferente veniturilor generate de investițiile imobiliare, fără TVA	221	611, 612
16.	Reflectarea TVA aferentă veniturilor generate de investițiile imobiliare	221	534
17.	Înregistrarea provizioanelor constituite ca efect al diminuării valorii juste a investițiilor imobiliare	714	538
18.	Anularea provizioanelor ca urmare a creșterii valorii juste a investițiilor imobiliare	538	612

Sursa: elaborat de autor

**Modul de contabilizare a tranzacțiilor cu investițiile
imobiliare evaluate la valoarea justă**

Entitatea Viva & Co SRL deține un teren înregistrat ca activ imobilizat la valoarea de 13 000 000 lei. Entitatea decide să transfere terenul în categoria investițiilor imobiliare. Dar, pentru a fi utilizat ca investiție imobiliară, sunt necesare costuri de amenajare în valoare de 2 400 000 lei, inclusiv TVA (20%). Lucrările sunt efectuate de către o entitate terță. Conform politicilor contabile, entitatea înregistrează investițiile imobiliare la valoarea justă, care la momentul transferului constituie 16 000 000 lei.

Investițiile imobiliare, inițial, se evaluează la cost, iar costurile de tranzacționare se includ în valoarea inițială a acestora. Astfel, costurile de amenajare fără TVA se includ în valoarea terenului, deoarece venitul din investițiile cu acesta încă nu este obținut.

Dacă valoarea justă a investiției imobiliare este mai mare decât valoarea sa contabilă la momentul transferului, diferența de creștere se tratează ca venit care compensează cheltuiala descreșterii recunoscută anterior la aceeași proprietate imobiliară.

Din condițiile situației descrise, se vor efectua înregistrările contabile din tabelul de mai jos.
(în lei)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea costurilor de amenajare a terenului, fără TVA	2 000 000 [2 400 000 - (2 400 000 : 6)]	121	521
2.	Reflectarea sumei TVA aferentă costurilor amenajării terenului	400 000 (2 400 000 : 6)	534	521
3.	Reflectarea costurilor de amenajare a terenului în valoarea acestuia	2 000 000	122	121
4.	Decontarea valorii terenului transferată la investiții mobiliare	15 000 000 (13 000 000 + 2 000 000)	151	122
5.	Reflectarea diferenței dintre valoarea contabilă și valoarea justă a terenului la momentul transferului acestuia la investițiile imobiliare	1 000 000 (16 000 000 - 15 000 000)	151	621

Sursa: elaborat de autor

**Calculul amortizării investițiilor imobiliare în cazul
revizuirii duratei de funcționare utilă a acestora**

Costul de intrare a unei investiții imobiliare (clădire) este de 9 200 000 lei. Durata de funcționare utilă stabilită este 45 ani cu valoarea reziduală de 200 000 lei. După 5 ani de utilizare, s-a precizat că clădirea va putea fi utilizată 30 ani și nu 45. Conform politicii contabile, amortizarea investiției imobiliare se calculează prin metoda liniară. În situația descrisă, entitatea trebuie să revizuească durata de funcționare utilă a clădirii și, respectiv, să corecteze amortizarea calculată.

Calculul amortizării clădirii pe anii de utilizare

(în lei)

Perioada raportoare (ani)	Costul clădirii	Amortizarea anuală	Amortizarea cumulată	Valoarea contabilă
1	2	3	4	5
La data începerii utilizării	9 200 000	-	-	9 200 000
1	9 200 000	200 000	200 000	9 000 000
2	9 200 000	200 000	400 000	8 800 000
3	9 200 000	200 000	600 000	8 600 000
4	9 200 000	200 000	800 000	8 400 000
5	9 200 000	200 000	1 000 000	8 200 000
6	9 200 000	320 000	1 320 000	7 880 000
7	9 200 000	320 000	1 640 000	7 560 000
8	9 200 000	320 000	1 960 000	7 240 000
9	9 200 000	320 000	2 280 000	6 920 000
10	9 200 000	320 000	2 600 000	6 600 000
11	9 200 000	320 000	2 920 000	6 280 000
12	9 200 000	320 000	3 240 000	5 960 000
13	9 200 000	320 000	3 560 000	5 640 000
14	9 200 000	320 000	3 880 000	5 320 000
15	9 200 000	320 000	4 200 000	5 000 000
16	9 200 000	320 000	4 520 000	4 680 000
17	9 200 000	320 000	4 840 000	4 360 000
18	9 200 000	320 000	5 160 000	4 040 000
19	9 200 000	320 000	5 480 000	3 720 000
20	9 200 000	320 000	5 800 000	3 400 000
21	9 200 000	320 000	6 120 000	3 080 000
22	9 200 000	320 000	6 440 000	2 760 000
23	9 200 000	320 000	6 760 000	2 440 000
24	9 200 000	320 000	7 080 000	2 120 000

continuarea anexei 6

25	9 200 000	320 000	7 400 000	1 800 000
26	9 200 000	320 000	7 720 000	1 480 000
27	9 200 000	320 000	8 040 000	1 160 000
28	9 200 000	320 000	8 360 000	1 480 000
29	9 200 000	320 000	8 680 000	1 160 000
30	9 200 000	320 000	9 000 000	200 000

Sursa: elaborat de autor

Conform datelor din tabel, se constată că, în primii cinci ani, amortizarea anuală până la revizuirea duratei de funcționare utilă constituie 200 000 lei $(9\,200\,000 - 200\,000) : 45$. Începând cu anul al șaselea, după revizuirea duratei de funcționare utilă, amortizarea anuală se recalculează și constituie 320 000 lei $(8\,200\,000 - 200\,000) : 25$. Ca urmare, a revizuirii duratei de funcționare utilă a investițiilor imobiliare, se majorează amortizarea anuală cu 120 000 lei $(320\,000 - 200\,000)$.

Modul de determinare și contabilizare a pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare

Entitatea deține o investiție imobiliară (clădire) pentru care sunt cunoscute următoarele date: valoarea contabilă – 6 000 000 lei; amortizarea cumulată – 2 000 000 lei; durata de viață rămasă – 12 ani; valoarea de utilizare estimată – 3 500 000 lei; prețul de vânzare – 3 800 000 lei; cheltuielile aferente vânzării – 20 000 lei. Urmează de constatat dacă investiția imobiliară este depreciată și dacă poate fi recunoscută o pierdere din depreciere.

Din condițiile situației descrise se determină indicatorii nominalizați mai jos.

1) Valoarea netă contabilă = 4 000 000 lei (6 000 000 lei – 2 000 000 lei)

2) Valoarea recuperabilă max [3 500 000 lei; (3 800 000 lei – 20 000 lei)] = max (3 500 000 lei; 3 780 000 lei) = 3 780 000 lei

3) Pierderea din depreciere = 220 000 lei (3 780 000 lei – 4 000 000 lei)

În contabilitate, pierderile din depreciere se vor înregistra prin următoarea formulă contabilă:

Debit 721 „Cheltuieli cu active imobilizate” – 220 000 lei

Credit 152 „Amortizarea și deprecierea investițiilor imobiliare” – 220 000 lei

În perioadele următoare, cheltuiala cu amortizarea contabilă va fi egală cu 315 000 lei (3 780 000 lei : 12 ani), dar nu 333 333 lei (4 000 000 lei : 12 ani).

Astfel, din datele exemplului se constată că investiția imobiliară este depreciată, iar pierderea din depreciere constituie 220 000 lei.

Notă. Pierderea din depreciere se recunoaște în suma în care valoarea contabilă a investiției imobiliare depășește valoarea sa justă minus costurile de vânzare.

Sursa: elaborat de autor

**Modul de contabilizare a provizioanelor aferente tranzacțiilor
cu investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost**

Entitatea „Dalia” SA decide să transfere la investiții imobiliare o clădire care a fost utilizată ca oficiu până la data de 31 martie 2013. În momentul transferului, costul clădirii constituie 1 400 000 lei, suma amortizării calculată este de 300 000 lei, respectiv, valoarea contabilă constituie 1 100 000 lei. Conform politicii contabile, investițiile imobiliare sunt evaluate la cost și se utilizează metoda liniară la calculul amortizării. Durata de viață utilă a investiției imobiliare este 25 ani. Începând cu 01. 08. 2013, clădirea este transmisă în leasing operațional pe un termen de 5 ani. Veniturile anuale din leasing constituie 840 000 lei, inclusiv TVA. La finele primului an de închiriere, din motivul scăderii conjuncturale a prețului la categoria respectivă de clădiri, valoarea clădirii a ajuns până la 1 200 000 lei, iar în anul următor a crescut cu 100 000 lei.

Înregistrări contabile privind constituirea provizioanelor

(în lei)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea valorii clădirii transferată la investiții imobiliare	1 100 000 lei (1 400 000 - 300 000)	151	123
2.	Concomitent, se transferă suma amortizării clădirii ca amortizare a investiției imobiliare <i>În cazul aplicării modelului bazat pe cost, amortizarea clădirii continuă să se calculeze, dar nu ca amortizare a proprietății imobiliare utilizată de posesor, ci ca amortizare a investiției imobiliare. De aceea, concomitent cu transferul clădirii, se transferă și suma amortizării calculată anterior.</i>	300 000	124	152

3.	Reflectarea sumei amortizării calculată investiției imobiliare <i>Înregistrarea sumei amortizării investiției imobiliare se repetă în fiecare an pe toată perioada contractului de închiriere (5 ani).</i>	44 000 (1 100 000 : 25)	714	152
4.	Reflectarea creanțelor aferente veniturilor generate de investiția imobiliară, fără TVA	700 000 (840 000 -140 000)	231	621
5.	Reflectarea TVA aferentă veniturilor generate de investiția imobiliară	140 000	231	534
6.	Înregistrarea provizionului constituit <i>Valoarea provizionului se determină, reieșind din valoarea diminuată a clădirii (1 200 000 lei) și termenul închirierii (5 ani).</i>	240 000 (1 200 000 : 5)	714	538
7.	Anularea în anul următor a provizionului constituit ca urmare a creșterii valorii clădirii <i>La anularea provizionului, este necesar de ținut cont că acesta trebuie reanalizat la finalul fiecărei perioade raportoare și trebuie ajustat astfel încât să reflecte cea mai bună estimare curentă. În cazul în care, nu mai există probabilitate că pentru decontarea obligației va fi necesară o ieșire de resurse, încorporând beneficii economice, provizionul trebuie reluat.</i>	240 000	538	612

Sursa: elaborat de autor

**Înregistrări contabile privind tranzacțiile cu investițiile
imobiliare evaluate după modelul bazat pe cost**

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii clădirilor, terenurilor, procurate în scopul utilizării ca investiții imobiliare	151	521
2.	Reflectarea sumei TVA aferentă terenurilor, clădirilor procurate	534	521
3.	Reflectarea valorii clădirilor, terenurilor transferate de la proprietăți utilizate de posesor la investiții imobiliare	151	123, 122
4.	Transferarea sumei amortizării calculată anterior clădirilor ca amortizare a investițiilor imobiliare	124	152
5.	Reflectarea sumei diferenței de reevaluare a clădirilor, terenurilor la data transferului la investiții imobiliare	122,123	343
6.	Reflectarea valorii clădirilor, terenurilor transferate de la stocuri la investiții imobiliare	151	217
7.	Reflectarea costurilor aferente clădirilor construite în cadrul entității în scopul utilizării ca investiții imobiliare	216	811, 812
8.	Atribuirea valorii clădirilor construite în cadrul entității la investiții imobiliare	151	216
9.	Reflectarea valorii de răscumpărare a clădirilor, terenurilor primite în leasing financiar, fără TVA	151	413
10.	Înregistrarea TVA aferentă valorii de răscumpărare a clădirilor, terenurilor primite în leasing financiar	232	413
11.	Reflectarea costurilor privind construcția, reconstrucția, amenajarea clădirilor, terenurilor în scopul utilizării acestora ca investiții imobiliare	121	521, 811, 812
12.	Includerea costurilor aferente construcției, reconstrucției, amenajării investițiilor imobiliare în valoarea acestora	151	121
13.	Reflectarea TVA aferentă costurilor de construcție, reconstrucție, amenajare a investițiilor imobiliare	534	521
14.	Reflectarea sumei amortizării calculată investițiilor imobiliare	714, 811	152
15.	Reflectarea părții neamortizate a investițiilor imobiliare casate înainte de expirarea duratei de funcționare utilă	721	151
16.	Reflectarea creanțelor aferente veniturilor generate de investițiile imobiliare, fără TVA	221	611,612 621
17.	Reflectarea sumei TVA aferentă veniturilor generate de investițiile imobiliare	221	534
18.	Recunoașterea provizioanelor aferente pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare	721	538

continuarea anexei 9

20.	Reflectarea pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare recunoscute pe seama provizioanelor	538	152
21.	Reflectarea pierderilor din deprecierea investițiilor imobiliare fără recunoașterea provizioanelor	721	152
22.	Reflectarea costului efectiv al investițiilor imobiliare ieșite din entitate	721	151
23.	Reflectarea valorii investițiilor imobiliare transferate la proprietăți imobiliare utilizate de posesor, deținute în scopul vânzării	122, 123, 217	151

Sursa: elaborat de autor

**Ajustări aferente valorii contabile a proprietăților imobiliare
la transferul acestora în categoria investițiilor imobiliare**

Nr. crt.	Ajustări în valoarea contabilă a proprietăților imobiliare	Recunoașterea ajustărilor	Observații suplimentare
1	2	3	4
1.	a) reduceri în valoarea contabilă a proprietății imobiliare	profit/pierdere	În măsura în care o valoare este inclusă în surplusul din reevaluarea proprietății imobiliare, reducerea este recunoscută în alte elemente ale venitului global și reduce surplusul din reevaluare în capitalul propriu
2.	b) creșteri în valoarea contabilă a proprietății imobiliare: - dacă creșterea reia o pierdere din deprecierea anterioară a proprietății imobiliare - partea din profit rămasă	profit/pierdere alte elemente ale rezultatului total care mărește surplusul din reevaluare în capitalul propriu	Valoarea recunoscută în profit/pierdere nu trebuie să depășească valoarea necesară pentru restabilirea valorii contabile, care ar fi fost determinată, dacă nu ar fi fost recunoscută nici o pierdere din depreciere. La cedarea ulterioară a investițiilor imobiliare, surplusul din reevaluare inclus în capitalul propriu poate fi transferat în rezultatul reportat, transferul nu se face prin intermediul profitului sau pierderii.

Sursa: elaborat de autor după [102, pct. 62]

**Modul de contabilizare a investițiilor imobiliare
construite în regie proprie**

Entitatea Viva&Co SRL construiește în anul 2013 un depozit cu scopul ca după finalizare să fie utilizat ca investiție imobiliară și contabilizat la valoarea justă. Conform documentelor estimative, costul depozitului este de 5 000 000 lei, inclusiv: costuri directe de materiale - 2 700 000 lei; costuri directe privind retribuirea muncii – 1 400 000 lei; costuri indirecte de producție – 900 000 lei. Finalizarea lucrărilor s-a încheiat la data de 30.10.2013. Transferul depozitului la investiții imobiliare a avut loc la 31.12.2013. La momentul transferului la investiții imobiliare, valoarea justă a depozitului constituie 5 500 000 lei.

Din condițiile situației menționate, se vor efectua înregistrările contabile din tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma	(în lei)	
			Conturi corespondente debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea costurilor directe de materiale	2 700 000	812	211
2.	Reflectarea costurilor directe privind retribuirea muncii	1 400 000	812	531
3.	Reflectarea consumurilor indirecte de producție	900 000	812	821
4.	Reflectarea valorii depozitului conform documentelor estimative	5 000 000	216	812
5.	Transferul depozitului la investiții imobiliare la valoarea justă	5 500 000	151	216
6.	Reflectarea diferenței dintre valoarea justă și valoarea contabilă a investiției imobiliare la data transferului	500 000 (5 500 000 – 5 000 000)	151	612

Sursa: elaborat de autor

Modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer al investițiilor imobiliare în proprietăți utilizate de posesor cu aplicarea valorii juste drept cost presupus

Entitatea, proprietară a unui oficiu închiriat deja unei alte entități și înregistrat ca investiție imobiliară, decide să efectueze pe cont propriu lucrări de renovare care vor determina o creștere a funcționalității oficiului. Conform politicilor contabile, investițiile imobiliare se contabilizează la valoarea justă. Pentru îmbunătățirea stării oficiului s-au efectuat lucrări de renovare în valoare de 800 000 lei, fără TVA, care se vor adăuga la valoarea justă anterioară a acestuia de 3 000 000 lei. După renovare, valoarea justă a oficiului se majorează până la 5 000 000 lei. Entitatea decide să nu mai prelungească contractul de închiriere, transferând oficiul la imobilizări corporale.

Din condițiile situației descrise, se vor efectua înregistrările contabile din tabelul de mai jos.

(în lei)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea costurilor aferente renovării investiției imobiliare	800 000	151	812
2.	Reflectarea ajustărilor aferente creșterii valorii juste	1 200 000 (5 000 000 - (3 000 000 + 800 000))	151	612
3.	Reflectarea transferului investiției imobiliare la proprietăți utilizate de posesor	5 000 000	123	151

Sursa: elaborat de autor

Dacă entitatea are deja o investiție imobiliară pe care o îmbunătățește cu păstrarea destinației anterioare, diferența dintre valoarea justă la începerea îmbunătățirii și la finalizarea acesteia, se înregistrează în profitul sau pierderea netă a perioadei raportare. Costul presupus al proprietății imobiliare în scopul contabilizării ei ulterioare va fi valoarea sa justă de la data modificării utilizării, adică, 5 000 000 lei.

**Modul de contabilizare a tranzacțiilor de transfer
al stocurilor în investițiile imobiliare**

Entitatea construiește garaje pentru automobile în scopul vânzării acestora unor entități care prestează servicii de parcare. Costul unui garaj este de 100 000 lei. Entitatea decide să închirieze opt garaje pe o perioadă de 3 ani în bază de leasing operațional, iar, ulterior, acestea vor fi vândute unor persoane terțe. Conform politicii contabile, la evaluarea investițiilor imobiliare, entitatea aplică modelul bazat pe valoarea justă. În momentul vânzării, valoarea justă a garajelor constituie 160 000 lei fiecare, fără TVA (20%).

Conform situației menționate, se vor efectua înregistrările contabile din tabelul de mai jos.

(în lei)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea costului efectiv al garajelor construite	800 000 (100 000 x 8)	216	811
2.	Înregistrarea valorii garajelor transferate la investiții imobiliare	800 000	151	216
3.	Reflectarea valorii garajelor vândute	1 280 000 (160 000 x 8)	234	621
4.	Reflectarea sumei TVA aferentă valorii garajelor vândute	256 000 (1 280 000 x 20%)	234	534
5.	Decontarea costului efectiv al garajelor vândute	800 000 (100 000 x 8)	721	151

Sursa: elaborat de autor

Din înregistrările contabile ilustrate în tabel rezultă că tratamentul transferurilor din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare, contabilizate la valoarea justă, este consecvent cu tratamentul vânzărilor de stocuri.

Denumirea entității

Codul fiscal

Aprobat:
 Conducătorul entității

ord. nr. din

Registrul
de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare
 pentru anul 20.....

(în lei)

Nr. crt.	Categorია proprietății/ investiției imobiliare	Număr de inventar	Transferuri		Modificarea Utilizării	Data transferului	Modelul de evaluare conform politicii contabile	Valoarea proprietății/investiției imobiliare la data transferului				Valoarea proprietății/investiției imobiliare la data de raportare 31.12.20....	
			din	în				Valoarea contabilă	inclusiv amortizare a cumulată	Valoarea justă estimată	Valoarea justă drept cost presupus	Valoarea contabilă	Valoarea justă
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Clădire	1230989	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Proprietatea imobiliară nu este utilizată de posesor și este închiriată unei persoane terțe	01.01.2014	Modelul bazat pe cost	3 000 000	600 000	-	-	2 300 000	2 800 000
2.	Teren	1220665	Investiții imobiliare	Stocuri	Investiția imobiliară este dezvoltată în scopul vânzării	01.06.2014	Modelul bazat pe valoarea justă	5 000 000	-	-	5 000 000	-	-
3.	Clădire	1230456	Investiții imobiliare	Imobilizări corporale	Investiția imobiliară începe să fie utilizată de posesor	01.03.2014	Modelul bazat pe cost	-	-	-	4 500 000	4 400 000	-

4.	Teren	1220640	Stocuri	Investiții imobiliare	Proprietatea imobiliară achiziționată în vederea revânzării este menținută în scopul creșterii capitalului	01.08. 2014	Modelul bazat pe valoarea justă	5 200 000	-	5 500 000	-	-	5 800 000
5.	Clădire	1230445	Imobilizări corporale	Investiții imobiliare	Proprietatea imobiliară nu mai este utilizată de posesor și este închiriată unei persoane terțe	01.06.2014	Modelul bazat pe valoarea justă	5 000 000	1 200 000	7 200 000	-	-	7 500 000

Conducător (Numele, Prenumele)

Semnătura

Contabil – șef (Numele, Prenumele).....

Semnătura

“-----“ ----- 20

Sursa : elaborat de autor

**Înregistrări contabile aferente tranzacțiilor
cu investițiile imobiliare primite în leasing financiar**

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare transmise în leasing financiar	161	424
2.	Înregistrarea TVA aferentă valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare transmise în leasing financiar	161	541
3.	Reflectarea valorii contabile a investițiilor imobiliare transmise în leasing financiar	171	151
4.	Casarea amortizării cumulate a investițiilor imobiliare transmise în leasing (contabilizată conform modelului bazat pe cost)	151	124
5.	Înregistrarea la data raportoare a cotei curente pe termen lung care urmează a fi achitată în perioada de raportare	234	161
6.	Înregistrarea la data de raportare a cotei curente privind veniturile anticipate pe termen lung	424	535
7.	Înregistrarea la data de raportare a cotei curente privind cheltuielile anticipate pe termen lung	261	171
8.	Trecerea la venituri a valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare transmise în leasing, care urmează a fi achitată în perioada de raportare	535	621
9.	Trecerea la cheltuieli a valorii contabile a investițiilor imobiliare transmise în leasing aferentă perioadei de raportare	721	521
10.	Înregistrarea sumei TVA aferentă valorii de răscumpărare a investițiilor imobiliare, care urmează a fi achitată în perioada de raportare	541	534
11.	Calcularea plății de leasing aferentă perioade de raportare	231	622
12.	Înregistrarea sumei TVA aferentă plăților de leasing calculate	231	534
13.	Încasarea sumei valorii de răscumpărare aferentă perioadei de raportare	242	234
14.	Încasarea plăților de leasing	242	231

Sursa: elaborat de autor

**Modul de contabilizare a tranzacțiilor de ieșire a investițiilor
imobiliare în baza unui contract de leasing financiar**

(în lei)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Suma (fără TVA)	Conturi corespondente	
			debit	credit
1	2	3	4	5
1.	Reflectarea valorii de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing, care necesită a fi achitată în perioada de raportare	276 907	231	535
2.	Reflectarea valorii de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing, care necesită a fi achitate în perioadele ulterioare de raportare	3 652 055	161	424
3.	Reflectarea valorii de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing financiar la cont extrabilanțier	3 929 862	913	-
4.	Trecerea la veniturile perioadei de raportare a cotei valorii de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing	276 907	535	621
5.	Reflectarea valorii contabile a investiției imobiliare transmisă în leasing care se atribuie la cheltuieli în perioada de raportare	276 907	261	151
6.	Atribuirea la cheltuieli în perioada de raportare a cotei valorii contabile a investiției imobiliare transmisă în leasing	276 907	721	261
7.	Reflectarea ratei de leasing privind dobânda calculată aferentă perioadei de raportare	117 896	231	535
8.	Reflectarea ratei de leasing privind dobânda calculată aferentă perioadelor de raportare ulterioară	689 528	161	424
9.	Atribuirea la venituri a dobânzii aferentă perioadei de raportare	117 896	535	622
10.	Reflectarea la finele perioadei de raportare a cotei curente aferente veniturilor anticipate pe termen lung	394 803 (109 561+ 285 242)	424	535
11.	Reflectarea la finele perioadei de raportare a cotei curente aferentă creanțelor pe termen lung privind valoarea de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing	285 242	234	161
12.	Reflectarea la finele perioadei de raportare a cotei curente aferentă creanțelor pe termen lung privind ratele de leasing	109 561	231	161
13.	Reflectarea la finele perioadei de raportare a cotei curente aferentă cheltuielilor anticipate pe termen lung	285 242	261	171
14.	Concomitent, se diminuează suma valorii de răscumpărare a investiției imobiliare transmisă în leasing din contul extrabilanțier	394 803	-	913

Sursa: elaborat de autor

Înregistrări contabile privind tranzacțiile de vânzare și leaseback aferente investițiilor imobiliare (la vânzător – locatar)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii de vânzare (fără TVA) a investițiilor imobiliare	234	621
2.	Înregistrarea TVA aferentă valorii de vânzare a investițiilor imobiliare	234	534
3.	Reflectarea valorii contabile a investițiilor imobiliare vândute	721	151
4.	Casarea amortizării cumulate a investițiilor imobiliare contabilizate după modelul bazat pe cost	152	151
5.	Încasarea mijloacelor bănești pentru investițiile imobiliare vândute	242	234
6.	Reflectarea valorii investițiilor imobiliare primite în leasing	912	-
7.	Calcularea plăților de leasing în perioada de raportare	714	521
8.	Înregistrarea TVA aferentă plăților de leasing calculate	534	521
9.	Transferarea plăților de leasing pentru perioada de raportare	521	242
10.	Returnarea investițiilor imobiliare după expirarea contractului de leasing	-	912

Sursa: elaborat de autor

Înregistrări contabile privind tranzacțiile de vânzare și leaseback aferente investițiilor imobiliare (la cumpărător – locator)

Nr. crt.	Conținutul operațiunii economice	Conturi corespondente	
		debit	credit
1	2	3	4
1.	Reflectarea valorii investițiilor imobiliare achiziționate	151	521
2.	Înregistrarea TVA aferentă valorii investițiilor imobiliare achiziționate	534	521
3.	Transferarea mijloacelor bănești pentru investițiile imobiliare cumpărate	521	242
4.	Reflectarea valorii investițiilor imobiliare transmise în leasing	151	151
5.	Reflectarea sumei amortizării investițiilor imobiliare contabilizate după modelul bazat pe cost	714	152
6.	Calcularea plăților de leasing în perioada de raportare	231	612
7.	Înregistrarea TVA aferentă plăților de leasing calculate	231	534
8.	Încasarea plăților de leasing	242	231
9.	Înregistrarea investițiilor imobiliare după expirarea contractului de leasing	151	151

Sursa: elaborat de autor

Entitățile pot introduce conturi suplimentare de gradul II pentru contabilizarea investițiilor imobiliare vândute către un investitor și rascumpărate de vânzător în leasing.

Autorul propune introducerea la contul 151 „Investiții imobiliare” pentru investițiile imobiliare aferente tranzacțiilor de vânzare și leaseback a subcontului 1515 „Clădiri, terenuri, vândute și rascumpărate de vânzător în leasing”. Astfel, reflectarea valorii investițiilor imobiliare vândute și rascumpărate de vânzător, menționate la operațiunile 4 și 9 din tabelul de mai sus, se vor contabiliza prin intermediul subcontului 1515.

**Principalele caracteristici calitative amplificatoare ale
informației contabile privind investițiile imobiliare**

Nr. crt.	Inteligibilitatea	Verificabilitatea	Oportunitatea	Comparabilitatea
1	2	3	4	5
1.	Clasificarea, caracterizarea și prezentarea în mod clar și concis a informațiilor le fac pe acestea inteligibile.	Prin verificabilitate se înțelege că diferiți observatori independenți și în cunoștință de cauză ar putea ajunge la un consens, dar nu neapărat la un acord total, că o anumită descriere este o reprezentare exactă. Pentru a fi verificabile, informațiile cuantificate nu trebuie să fie o singură estimare punctuală. Un interval de valori posibile și probabilitățile aferente acestora pot fi, de asemenea, verificate.	Oportunitatea înseamnă că informațiile sunt disponibile pentru factorii decizionali în timp util pentru a le influența deciziile. În general, cu cât sunt mai vechi informațiile, cu atât sunt mai puțin utile. Totuși, unele informații pot să rămână oportune mult timp după finalul perioadei de raportare deoarece, de exemplu, unii utilizatori ar putea fi nevoiți să identifice și să aprecieze tendințele.	Comparabilitatea este una din caracteristicile calitative care permite utilizatorilor să identifice și să înțeleagă similitudinile și diferențele dintre elemente. Spre deosebire de celelalte caracteristici calitative, comparabilitatea nu se referă la un singur element. O comparație necesită cel puțin două elemente.
2.	Unele fenomene sunt inerent complexe și nu pot fi transformate în fenomene ușor de înțeles. Excluderea informațiilor privind aceste fenomene din rapoartele financiare ar putea face informațiile din respectivele rapoarte financiare mai ușor de înțeles. Totuși, respectivele rapoarte ar fi incomplete și, prin urmare, potențial înșelătoare.	Verificarea poate fi directă sau indirectă. Verificarea directă se referă la verificarea unei valori sau a altor reprezentări prin observare directă, de exemplu, prin numărarea banilor. Verificarea indirectă se referă la verificarea intrărilor pentru un model, o formulă sau o altă tehnică și la recalcularea rezultatelor prin utilizarea aceleiași metodologii.		Consecvența, deși ține de comparabilitate, nu este identică cu aceasta. Consecvența se referă la utilizarea acelorași metode pentru aceleași elemente, fie de la o perioadă la alta în cadrul unei entități raportoare, fie într-o singură perioadă pentru entități diferite.

3.	<p>Rapoartele financiare sunt întocmite pentru utilizatorii care dispun de cunoștințe suficiente privind activitățile de afaceri și economice și care studiază și analizează informațiile cu atenția cuvenită. Este posibil ca, uneori, chiar și utilizatorii bine informați și atenți să fie nevoiți să solicite ajutorul unui consilier pentru a înțelege informațiile privind fenomenele economice complexe.</p>	<p>Se poate să nu fie posibil să se verifice unele explicații și informații cu caracter previzional până într-o perioadă viitoare sau chiar deloc. Pentru a ajuta utilizatorii să decidă dacă doresc să utilizeze respectivele informații, ar fi, în mod normal, necesar să se prezinte ipotezele fundamentale, metodele de compilare a informațiilor și alți factori și circumstanțe care susțin informațiile.</p>		<p>Comparabilitatea nu este uniformitate. Pentru ca informațiile să fie comparabile, aspectele similare trebuie să fie prezentate similar, iar aspectele diferite trebuie să fie prezentate diferit. Comparabilitatea informațiilor financiare nu este amplificată dacă aspectele diferite sunt făcute să pară similare, și nici dacă aspectele similare sunt făcute să pară diferite.</p>
4.				<p>O reprezentare exactă a unui fenomen economic relevant trebuie, în mod firesc, să aibă un anumit grad de comparabilitate cu o reprezentare exactă a unui fenomen economic relevant similar al unei alte entități raportoare.</p>

Sursa: elaborat de autor după [21, pct. QC19 – QC32].

**Nomenclatorul informațiilor aferente investițiilor imobiliare
în funcție de modelele de evaluare ulterioară a acestora**

Nr. crt.	Prezentări de informații	
1	2	3
1.	Informații generale	<p>modelul de evaluare aplicat, bazat pe valoarea justă sau pe cost</p> <p>la aplicarea modelului valorii juste, circumstanțele în care drepturile imobiliare deținute în leasing operațional sunt clasificate și contabilizate ca investiții imobiliare</p> <p>în cazul în care clasificarea este dificilă, criteriile utilizate la delimitarea investițiilor imobiliare de proprietăți imobiliare utilizate de posesor și deținute în scopul vânzării</p> <p>măsura în care valoarea justă a investiției imobiliare (astfel cum a fost evaluată sau prezentată în situațiile financiare) se bazează pe o evaluare efectuată de un evaluator independent care deține o calificare profesională recunoscută și relevantă și care are o experiență recentă în ceea ce privește localizarea și categoria investiției imobiliare supuse evaluării. În cazul în care nu există o astfel de evaluare, acest fapt trebuie menționat</p> <p>valorile recunoscute în profit sau pierdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veniturile din chirii aferente investițiilor imobiliare; - cheltuielile directe de exploatare rezultate din investițiile imobiliare, care au generat și care nu au generat venituri din chirii; - modificarea cumulată a valorii juste în cazul vânzării investiției imobiliare dintr-un grup de active în care este utilizat modelul costului într-un grup în care este utilizat modelul valorii juste. <p>restricții impuse asupra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gradului de realizare a investițiilor imobiliare; - transferului de venituri și încasări din cedare. <p>obligațiile contractuale privind cumpărarea, construcția, amenajarea, reparația, întreținerea sau îmbunătățirea unor investiții imobiliare</p>
2.	Informații aferente modelului bazat pe valoarea justă	<p>adăugările, prezentându-le separat pe cele rezultate din achiziții și cele rezultate din cheltuielile ulterioare recunoscute în valoarea contabilă a activului</p> <p>adăugările rezultate din achiziții efectuate în cadrul unor combinații de întreprinderi</p> <p>activele clasificate drept deținute în vederea vânzării sau incluse într-un grup destinat cedării, clasificat drept deținut în vederea vânzării în conformitate cu IFRS 5 și alte cedări</p> <p>câștigurile sau pierderile nete rezultate din ajustările valorii juste.</p> <p>diferențele nete de curs valutar rezultate din conversia situațiilor financiare în monede diferite de prezentare și din conversia unor operațiuni din străinătate în moneda de prezentare a entității raportoare</p> <p>transferurile în și din categoriile stocurilor și proprietăților imobiliare utilizate de posesor</p> <p>alte modificări</p>

		<p>când o evaluare obținută pentru o investiție imobiliară este ajustată semnificativ în vederea situațiilor financiare, de exemplu, pentru a evita dubla contabilizare a activelor sau datoriilor, care sunt recunoscute drept active și datorii separate, entitatea trebuie să prezinte o reconciliere între evaluarea obținută și evaluarea ajustată inclusă în situațiile financiare, arătând separat valoarea agregată a oricăror obligații recunoscute ale contractului de leasing care au fost readăugate și alte ajustări semnificative</p> <p>în cazuri excepționale, când o entitate evaluează investițiile imobiliare după modelul bazat pe cost, reconcilierea trebuie să prezinte valorile aferente respectivelor investiții imobiliare separat de valorile aferente altor investiții imobiliare. În plus, o entitate trebuie să prezinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) o descriere a investițiilor imobiliare; (b) o explicație a motivului pentru care valoarea justă nu poate fi evaluată în mod fiabil; (c) dacă este posibil, intervalul de estimări în care este cel mai probabil să se încadreze valoarea justă; (d) în cazul cedării unor investiții imobiliare care nu au fost contabilizate la valoarea justă: <ul style="list-style-type: none"> - faptul că entitatea a cedat investiții imobiliare care nu au fost contabilizate la valoarea justă; - valoarea contabilă a acestor investiții imobiliare în momentul vânzării; - valoarea câștigului sau a pierderii recunoscut(e).
3.	Informații aferente modelului bazat pe cost	<p>metodele de amortizare utilizate</p> <p>duratele de viață utilă sau ratele de amortizare utilizate</p> <p>valoarea contabilă brută și amortizarea cumulată (agregată cu pierderile din depreciere) la începutul și la sfârșitul perioadei</p> <p>o reconciliere a valorii contabile a investiției imobiliare la începutul și la sfârșitul perioadei, evidențiind următoarele elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adăugările, prezentându-le separat pe cele rezultate din achiziții și pe cele rezultate din cheltuielile ulterioare recunoscute ca activ; - adăugările rezultate din achiziții, efectuate în cadrul unor combinații de întreprinderi; - activele clasificate drept deținute în vederea vânzării sau incluse într-un grup destinat cedării, clasificat drept deținut în vederea vânzării; - amortizarea; - valoarea pierderilor din depreciere recunoscute, precum și a celor reluate în cursul perioadei, conform IAS 36; - diferențele nete de schimb valutar rezultate din conversia situațiilor financiare în monede diferite de prezentare și din conversia unor operațiuni din străinătate în moneda de prezentare a entității raportoare; - transferurile în și din categoriile stocurilor și proprietăților imobiliare utilizate de posesor; - alte modificări. <p>valoarea justă a investițiilor imobiliare, iar în situații excepționale, când valoarea justă nu poate fi determinată, entitatea trebuie să prezinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - descrierea investițiilor imobiliare; - explicație privind motivul imposibilității determinării valorii juste; - dacă este posibil, intervalul de estimări în care este foarte probabil să se încadreze valoarea justă.

Sursa: elaborat de autor după IAS 40 [102, pct. 74 – 79]

**Criteria de diferențiere a investițiilor imobiliare
de proprietățile imobiliare utilizate de posesor**

(în lei)

Nr. crt.	Indicatori		Valoarea conform datelor contabile		Valoarea pentru atribuirea la investiții imobiliare
			Investiții imobiliare	Proprietăți imobiliare utilizate de posesor	
1	2	3	4	5	6
1.	<i>Costul proprietății</i>	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar	22 560 000	1 440 000 (6% din 24 000 000)	22 560 000
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			
2.	<i>Volumul vânzărilor din chirii</i>	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar	3 600 000	120 000	3 600 000
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			
3.	<i>Venitul din activitatea operațională</i>	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			
4.	<i>Profitul net</i>	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - în leasing financiar			

Sursa: elaborat de autor

Notă. Pentru fiecare obiect imobiliar, poate fi aplicat unul din indicatorii propuși sau 2-3 concomitent, conform politicii contabile a entității.

Metode și ipoteze aplicate la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare

(în lei)

Nr. crt.	Metode de determinare a valorii juste		Valoarea justă stabilită	Informații utilizate	Caracteristica metodelor și ipotezelor aplicate la stabilirea valorii juste
1	2	3	4	5	6
1.	Stabilită pe o piață activă	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	- 24 000 000	Prețuri pe o piață activă	Prețurile au fost disponibile publicului (trebuie prezentată declarația confirmativă)
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	7 800 000 -		
2.	Stabilită în lipsa prețurilor pe o piață activă	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	- -	Prețuri pe piețe mai puțin funcționale	Prețuri ale unor proprietăți similare
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	8 300 000 -		
3.	Metode alternative	<i>Clădiri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	- -	Informația cursului valutar al BNM	Stabilită în funcție de raportul leu/euro 608 000 euro x 25 lei
		<i>Terenuri:</i> - proprietatea entității - deținute în leasing financiar	15 200 000 -		

Sursa: elaborat de autor

Notă. În anexă, urmează de nominalizat toate investițiile imobiliare evaluate după modelul bazat pe valoarea justă. În cazul aplicării unei metode alternative, se specifică metoda aplicată.

Valori aferente investițiilor imobiliare recunoscute în situația de profit și pierdere
(în lei)

Nr. crt.	Indicatori	Suma	Notă
1	2	3	4
1.	Venituri din chirii, aferente: - clădirilor - terenurilor <i>Total venituri</i>	290 000 (140 000 - 150 000) 1 575 000 (975 000 + 600 000) 1 100 000 (500 000 + 600 000) 2 965 000	Proprietatea entității Deținute în leasing financiar Proprietatea entității
2.	Venituri din modificarea valorii juste, aferente: - clădirilor - terenurilor <i>Total venituri</i>	4 000 000 2 600 000 (800 000+1 800 000) 6 600 000	Deținute în leasing financiar Proprietatea entității
3.	Costuri directe de exploatare care au generat venituri din chirii, aferente: - clădirilor - terenurilor <i>Total costuri</i>	75 000 1 650 000 (1 200 000 + 450 000) - 1 725 000	Amortizarea clădirii entității Amortizarea clădirii deținută în leasing financiar
4.	Costuri directe de exploatare care nu au generat venituri din chirii, aferente: - clădirilor - terenurilor <i>Total costuri</i>	- 500 000 500 000	Amortizarea îngrădirii terenului
5.	Modificarea cumulată a valorii juste în cazul vânzării investițiilor imobiliare dintr-un grup de active evaluat la cost într-un grup evaluat la valoarea justă, aferentă: - clădirilor - terenurilor <i>Total valoarea cumulată</i>		

Sursa: elaborat de autor

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă

(în lei)

Nr. crt.	Elementele reconcilierii valorii contabile a investițiilor imobiliare		Valoarea elementelor reconcilierii	
			01.01.2014	31.12.2014
1	2		3	4
1.	Adăugări aferente	<i>clădirilor</i> , rezultate din: - achiziții - costuri ulterioare - combinări de întreprinderi	-	2 000 000
		<i>terenurilor</i> , rezultate din: - achiziții - costuri ulterioare - combinări de întreprinderi	-	5 500 000
2.	Proprietăți imobiliare deținute în scopul vânzării conform IFRS 5 și alte cedări: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			
3.	Venituri/pierderi rezultate din ajustările valorii juste: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>		- -	4 000 000 3 800 000 (1 200 000+ 800 000+ 1 800 000)
4.	Diferențe de curs valutar din conversia situațiilor financiare și/sau a unor operațiuni din străinătate: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			
5.	Transferuri în și din categoria stocurilor și proprietăților imobiliare utilizate de posesor: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>		23 000 000	-
6.	Alte modificări: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			

Sursa: elaborat de autor

**Informații privind imposibilitatea evaluării valorii juste
a investițiilor imobiliare în mod fiabil**

(în lei)

Nr. crt.	Caracteristici	Clădiri		Terenuri		
		în leasing operațional	deținute spre a fi acordate în leasing operațional	în leasing operațional	deținute pentru majorarea capitalului	utilizarea cărora nu a fost încă determinată
1	2	3	4	5	6	7
1.	<p>Descrierea investiției imobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - momentul (data) închirierii, deținerii spre a fi închiriată sau pentru majorarea capitalului; - perioada închirierii, deținerii pentru majorarea capitalului; - motivul pentru care utilizarea nu a fost încă determinată. 					<p>Data deținerii 31.12.2013</p> <p>Destinația terenului cu valoarea contabilă de 9 000 000 nu a fost stabilită, deoarece se intenționează schimbarea investitorului.</p>
2.	<p>O explicație a motivului pentru care valoarea justă nu poate fi determinată:</p> <ul style="list-style-type: none"> - în cazul în care o entitate dobândește pentru prima dată o investiție imobiliară; - în momentul în care proprietatea imobiliară devine pentru prima dată o investiție imobiliară în urma modificării utilizării. 					

3.	Dacă este posibil, intervalul de estimări în care este cel mai probabil să se încadreze valoarea justă.					
----	---	--	--	--	--	--

Sursa: elaborat de autor

**Informații privind ieșirea investițiilor imobiliare
care nu au fost evaluate la valoarea justă**

(în lei)

Nr. crt.	Caracteristici	Clădiri			Terenuri		
		în leasing operațional	deținute spre a fi transmise în leasing operațional	deținute spre a fi vândute	în leasing operațional	deținute pentru majorarea capitalului	utilizarea cărora nu a fost încă determinată
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Venituri din ieșirea investițiilor imobiliare: - vândute - transmise în leasing financiar - scoase din folosință			1 300 000			
2.	Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare ieșite: - vândute - transmise în leasing financiar - scoase din folosință			1 200 000			
3.	Profitul din ieșirea investițiilor imobiliare: - vândute - transmise în leasing financiar - scoase din folosință			100 000			
4.	Pierderi din ieșirea investițiilor imobiliare: - vândute - scoase din folosință						

Sursa: elaborat de autor

Informații privind valoarea contabilă a investițiilor imobiliare evaluate la cost

(în lei)

Nr. crt.	Categoriile investițiilor imobiliare	Valoarea contabilă brută		Amortizarea cumulată		Metoda amortizării	Durata de viață utilă, deținută în leasing financiar (ani)
		01.01.2014	31.12.2014	01.01.2014	31.12.2014		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	<i>Clădiri:</i>						
	- aflate în proprietatea entității și transmise în leasing operațional	18 000 000	-	450 000	525 000	liniară	40
	- deținute în leasing financiar și transmise în leasing operațional	16 000 000	18 000 000	-	1 650 000	liniară	10
	- libere, deținute pentru a fi transmise în leasing operațional						
	<i>Total</i>	<i>34 000 000</i>	<i>18 000 000</i>	<i>450 000</i>	<i>2 175 000</i>		
2.	<i>Terenuri:</i>						
	- deținute pentru majorarea capitalului		9 000 000				
	- utilizarea cărora nu a fost încă determinată						
	<i>Total</i>		<i>9 000 000</i>				

Sursa: elaborat de autor

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare evaluate la cost

(în lei)

Nr. crt.	Elementele reconcilierii valorii contabile		Valoarea elementelor reconcilierii	
			01.01.2014	31.12.2014
1	2		3	4
1.	Adăugări aferente	<i>clădirilor</i> , rezultate din: - achiziții - costuri ulterioare - combinări de întreprinderi		2 000 000
		<i>terenurilor</i> , rezultate din: - achiziții - costuri ulterioare - combinări de întreprinderi		3 000 000
2.	Proprietăți imobiliare deținute în scopul vânzării sau alte ieșiri: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			
3.	Amortizarea: - <i>clădiri</i>		450 000	2 175 000
4.	Valoarea pierderilor din depreciere recunoscute: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i> Valoarea pierderilor din depreciere reluate în perioada raportoare: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			
5.	Diferențe de curs valutar din conversia situațiilor financiare și/sau a unor operațiuni din străinătate: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			
6.	Transferuri în și din categoria stocurilor și proprietăților imobiliare utilizate de posesor: - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>		17 475 000 -	
7.	Alte modificări (se menționează): - <i>clădiri</i> - <i>terenuri</i>			

Sursa: elaborat de autor

Notă informativă privind investițiile imobiliare la întreprinderile mici și mijlocii

Nr. crt.	Prezentări de informații aferente investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă
1	2
1.	metodele și ipotezele semnificative aplicate la determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare.
2.	măsura în care valoarea justă a investițiilor imobiliare (evaluată sau prezentată în situațiile financiare) se bazează pe o evaluare efectuată de un evaluator independent care deține o calificare profesională recunoscută și relevantă și are experiență recentă în localizarea și clasa investiției imobiliare care este evaluată. Dacă nu a existat o astfel de evaluare, acest lucru trebuie să fie prezentat.
3.	existența și valorile restricțiilor asupra caracterului realizabil al investiției imobiliare sau vârsarea profitului și procedurile de cedare.
4.	obligațiile contractuale privind cumpărarea, construcția, amenajarea, repararea, întreținerea sau îmbunătățirea investițiilor imobiliare.
5.	o reconciliere între valorile contabile ale investiției imobiliare la începutul și la finele perioadei (nu se prezintă pentru perioadele anterioare), ilustrând separat: <ul style="list-style-type: none"> - suplimentările, prezentând separat acele suplimentări care rezultă din achiziții prin combinații de întreprinderi; - câștigurile sau pierderile nete din ajustările valorii juste; - transferurile către imobilizări corporale, atunci când nu mai este disponibilă o evaluare fiabilă a valorii juste fără cost sau efort nesolicitat; - transferurile către și de la stocuri și proprietatea imobiliară utilizată de posesor; - alte modificări.
6.	proprietarul unei investiții imobiliare furnizează prezentările de informații ale locatorilor în legătură cu contractele de leasing pe care le-a inițiat; o entitate care deține o investiție imobiliară conform unui contract de leasing financiar sau operațional furnizează prezentările de informații ale locatarilor pentru contractele de leasing financiar și prezentările de informații ale locatorilor pentru orice contracte de leasing operațional pe care le-a inițiat.

Sursa: elaborat de autor după [103, pct. 16.10 - 16.11]

Act de implementare IPC „ICAM” SA



IPC „ICAM” SA
 str. Tighina 65, mun. Chișinău
 Republica Moldova MD 2001
 tel: +(373 22) 54 19 28
 fax: +(373 22) 27 13 23
 e-mail: office@icam.md

No 74 din 03.04.2014.

Act de implementare
 a rezultatelor cercetărilor științifice ale tezei de doctor
 în științe economice cu tema „Contabilitatea investițiilor imobiliare”

„ICAM” SA, acceptă spre aplicare recomandările elaborate de către dna Brînzila Liuba, ca rezultat al investigațiilor științifice efectuate:

- politici contabile privind investițiile imobiliare;
- înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost;
- formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare.

Recomandările menționate vor contribui la perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în conformitate cu practicile internaționale.



Director

Todorov O.V.

Todorov O.V.

Contabil șef

Ceban L.A.

Ceban L.A.

Act de implementare „Dalia” SA



MD-2015, Republica Moldova, mun. Chisinau,
str. Zelinski 7/1, Tel.: 55-33-96; Fax: 55-33-97
Cod fiscal 1003600009397, Cod TVA 0300154
BC "Energbank" SA, fil. "Botanica"
Cont curent 22242148, ENEGMD 22858.

Nr 01/43-1 din "14" iulie 2014

La nr. _____ din " " _____ 2014

Act de implementare
a rezultatelor cercetărilor științifice ale tezei de doctor
în științe economice cu tema „Contabilitatea investițiilor imobiliare”

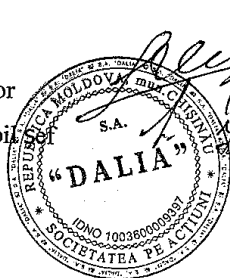
„Dalia” SA, acceptă spre aplicare recomandările elaborate de către dna Brînzila Liuba, ca rezultat al investigațiilor științifice efectuate:

- politici contabile privind investițiile imobiliare;
- înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost;
- formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare.

Recomandările menționate vor contribui la perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în conformitate cu practicile internaționale.

Director

Contabil Șef



V. Scherbanuc

Și Iari

Act de implementare „UNIC” SA

Act de implementare
a rezultatelor cercetărilor științifice ale tezei de doctor
în științe economice cu tema „**Contabilitatea investițiilor imobiliare**”
la magazinul „UNIC” SA
(adresa juridică: MD- 2001, mun. Chișinău, bd. Stefan cel Mare și Sfânt, 8)

„UNIC” SA, acceptă spre aplicare recomandările elaborate de către dna Brînzila Liuba, ca rezultat al investigațiilor științifice efectuate:

- politici contabile privind investițiile imobiliare;
- înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost;
- formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare.

Recomandările menționate vor contribui la perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în conformitate cu practicile internaționale.



Liubovi LATUS

Act de implementare FPC„Viva & Co” SRL

Republica Moldova , or. Chişinău
MD-2012 Alexandru Cel Bun 83
tel. 22-30-50 , fax 24-10-86
e-mail: vivacompani@pochta.ru



Республика Молдова , г. Кишинев
MD-2012 Александру Чел Бун 83
тел. 22-30-50 , факс 24-10-86
e-mail: vivacompani@pochta.ru

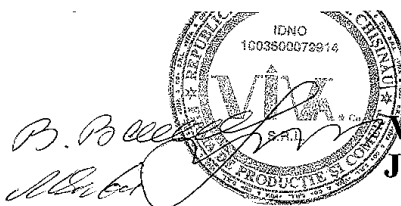
Act de implementare
a rezultatelor cercetărilor științifice ale tezei de doctor
în științe economice cu tema „Contabilitatea investițiilor imobiliare”

FPC „Viva &Co” SRL, acceptă spre aplicare recomandările elaborate de către dna Brînzila Liuba, ca rezultat al investigațiilor științifice efectuate:

- politici contabile privind investițiile imobiliare;
- înregistrările contabile aferente tranzacțiilor cu investițiile imobiliare evaluate după modelele bazate pe valoarea justă și pe cost;
- formularul Registrul de evidență a operațiunilor de transfer al investițiilor imobiliare.

Recomandările menționate vor contribui la perfecționarea contabilității investițiilor imobiliare în conformitate cu practicile internaționale.

Director general
Contabil șef



Vaschiaev Victor
Juravliova Svetlana

INDO 1003600079914 TVA 0603141 c/d 2224400011931401 BC “ProCredit Bank” SA PRCBMD22

DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII

Subsemnata, declar cu propria răspundere că materialele prezentate în teza de doctor în științe economice se referă la propriile activități realizate, în caz contrar, urmând să suport consecințele în conformitate cu legislația în vigoare.

BRÎNZILA Liuba

Semnătura

CV al autorului
Brînzila Liuba, 16 aprilie 1959
 Republica Moldova, r. Anenii Noi, s. Mereni



Studiile (incomplete, medii, medii speciale, superioare, militare, etc.) superioare

Denumirea instituției de învățământ	Facultatea	Anul înmatriculării	Anul absolvirii	Specialitatea obținută	Numărul, seria diplomei
Tehnicumul tehnologic din Chișinău	Planificarea la întreprinderile de deservire socială	1974	1977	tehnico-planovic	Я- I nr.137717, eliberată la 29/06/1977
Universitatea de Stat din Moldova	Evidența contabilă și analiza activității economice	1984	1989	economist	Seria PB nr. 716693, eliberat la 30/06/1989

Lucrul prestat de la începutul activității de muncă

Data, luna, anul		Funcția, postul, statutul, etc. (instituția, organizația, întreprinderea, ministerul, departamentul)	Adresa organizației, întreprinderii
intrării în funcție	demisiei		
1977	1983	Casier, contabil, contabil șef – adjunct, contabil – șef, Combinatul de deservire socială a populației	MD 5400, or. Rezina
1983	1988	Revizor superior, economist superior, Ministerul deservirii sociale a populației	bd. Ștefan cel Mare, 124, MD 2001, mun. Chișinău
1988	1990	Economist superior, Ministerul industriei locale și deservirii sociale a populației	bd. Ștefan cel Mare, 124, MD 2001, mun. Chișinău
1990	1996	Specialist principal, contabil șef – adjunct, Uniunea de Stat „Moldova – servis”	bd. Ștefan cel Mare, 124, MD 2001, mun. Chișinău
1996	2011	Consultant, Direcția reglementarea contabilității și auditului în sectorul corporativ, Ministerul Finanțelor	str. Cosmonauților, 7 MD 2005, mun. Chișinău
2011	2011	Auditor, „Ecofin-Audit Service” SRL	str. M. Kogălniceanu, 34 MD 2012, mun. Chișinău
2012	prezent	Director, „Audit Avansat” SRL	bd. Mircea cel Bătrîn 58, ap. 22, MD 2075, mun. Chișinău

Domeniul de activitate științifică – contabilitate

Lucrări științifice publicate – 12 publicații

Date de contact: mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 58, ap. 22

Tel. (22) 69 510 616, l.brinzila@yahoo.com

