

Particularități privind investițiile imobiliare

Prof. univ. dr. Corina-Graziella BÂTCĂ-DUMITRU

Academia de Studii Economice din București

Abstract

In this article, we aim to present the definition and recognition of real estate investments, the summary of accounting regulations regarding their accounting, the accounting of various real estate investment transactions, the impact of transactions of this type on the financial statements, respectively on the balance sheet and the profit and loss account, as well as an excerpt from the information that must be presented in the notes to financial statements, all of these aspects being illustrated through a case study.

Keywords: real estate investment, financial statements, transactions, building, land

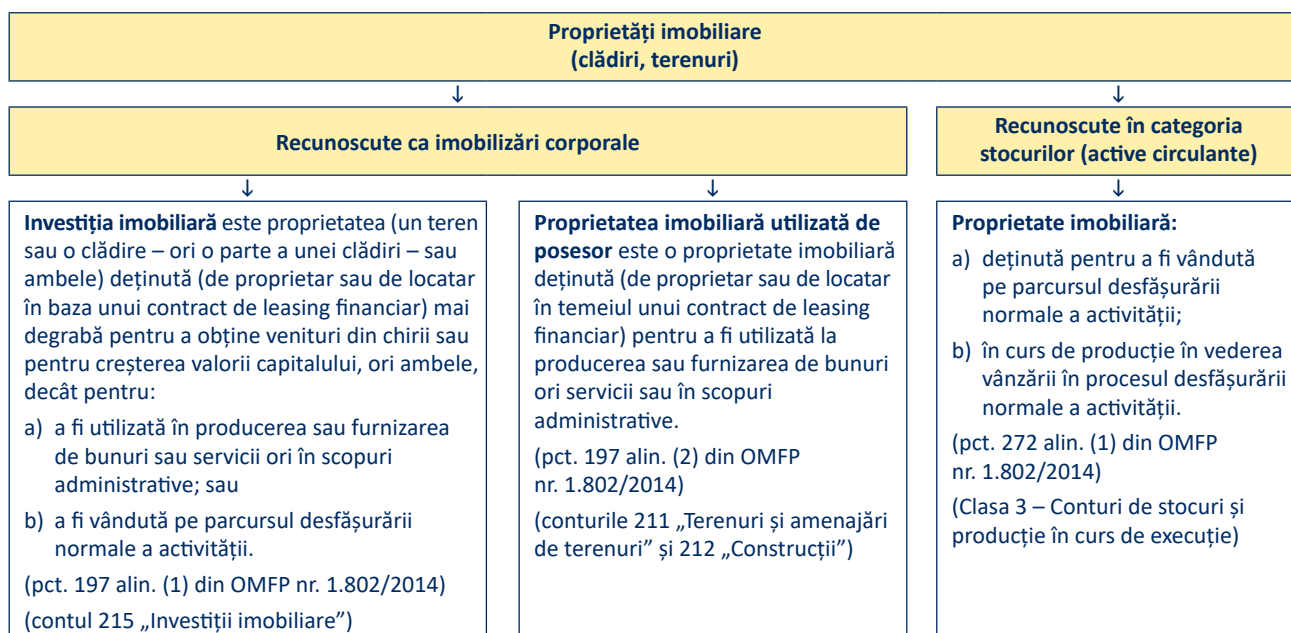
Termeni-cheie: investiție imobiliară, situații financiare, tranzacții, clădire, teren

Clasificare JEL: K25, L85, M41, M48, M49

To cite this article: Bâtcă-Dumitru, C.-G. (2025), *Particularități privind investițiile imobiliare*, CECCAR Business Review, N° 4, pp. 14-22, <http://dx.doi.org/10.37945/cbr.2025.04.02>

Definirea și recunoașterea investițiilor imobiliare

Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare, face distincție între **investiții imobiliare** și **proprietăți imobiliare** astfel:



Sursa: Ministerul Finanțelor, 2016.

➤ Sinteza reglementărilor contabile privind contabilitatea investițiilor imobiliare

| Probleme abordate | OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare |
|---|--|
| Definirea investițiilor imobiliare | Pct. 197 – Definiția investițiilor imobiliare Pct. 198 – Exemple de investiții imobiliare Pct. 199 – Exemple de elemente care nu sunt investiții imobiliare Pct. 200 – Tratatamentul contabil al bunurilor cu folosință mixtă |
| Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare | Pct. 204 și 205 |

➤ Studiu de caz privind contabilizarea și recunoașterea în situațiile financiare a investițiilor imobiliare

Entitatea Alfa efectuează următoarea secvență de tranzacții:

a) La data de 31.12.N-1 intenționează să cumpere clădirea A cu scopul de a fi închiriată terților în baza unui contract de leasing operațional. În vederea căutării unui vânzător, ea face apel la serviciile unei agenții imobiliare, care va percepe un comision de 2% din costul de achiziție. Clădirea este cumpărată la prețul de 1.000.000 lei. La data achiziției, entitatea îi plătește notarului următoarele taxe: solicitarea extrasului de carte funciară pentru autentificare – 200 lei (în regim de urgență), taxa de intabulare – 5.000 lei, onorariul notarului – 20.000 lei. Clădirea se amortizează liniar în 10 ani. La 31.12.N, aceasta este reevaluată la valoarea justă de 1.100.000 lei.

b) La data de 31.12.N-2 achiziționează clădirea B la costul de 100.000 lei, amortizată liniar în 10 ani. Inițial, clădirea a fost achiziționată cu scopul de a fi utilizată ca sediu central administrativ. Începând cu luna martie N, Alfa hotărăște să-i închirieze integral imobilul firmei Beta în leasing operațional. La 31.12.N, clădirea este reevaluată la valoarea justă de 95.000 lei.

c) La data de 31.12.N-1 achiziționează clădirea C la costul de 1.000.000 lei, amortizată liniar în 20 de ani, care este închiriată terților în leasing operațional. La 01.03.N încep lucrările de amenajare a clădirii în vederea vânzării ei ulterioare. În luna martie sunt efectuate cheltuieli de 25.000 lei. Pe toată perioada amenajării sunt efectuate cheltuieli totale de 100.000 lei. La 01.07.N, aceste lucrări sunt recepționate și clădirea este vândută la prețul de vânzare de 1.500.000 lei. Pe durata modernizării nu se întrerupe amortizarea activului.

d) În anul N-2 achiziționează terenul F la costul de 100.000 lei. Inițial, destinația terenului nu a fost determinată. La 31.12.N-1, terenul este reevaluat la valoarea justă de 180.000 lei. În anul N, societatea decide să îl folosească pentru a construi un ansamblu de locuințe destinate vânzării.

e) La data de 01.10.N+1 decide să utilizeze din nou clădirea B ca sediu central administrativ.

În cazul reevaluării, metoda aleasă a fost eliminarea amortizării din valoarea contabilă brută a activului, iar valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Surplusul din reevaluare inclus în capitaluri proprii este transferat direct în rezultatul reportat pe măsura amortizării activului.

În acest exemplu se neglijează influența TVA.

Pe baza sintezei din tabelul de mai sus, ne propunem:

- 1. să contabilizăm diferitele tranzacții cu investiții imobiliare;*
- 2. să redăm un extras din informațiile care trebuie prezentate în notele la situațiile financiare aferente anului N.*

1. Contabilizarea operațiunilor

a) Clădirea A va fi recunoscută ca investiție imobiliară. Pentru evaluarea costului și calculul amortizării aplicăm aceleași reguli ca în cazul imobilizărilor corporale:

| | |
|--|----------------------|
| Preț de cumpărare | 1.000.000 lei |
| + Comisionul agenției imobiliare: 1.000.000 lei x 2% | 20.000 lei |
| + Taxe notariale: 200 lei + 5.000 lei + 20.000 lei | 25.200 lei |
| = Costul investiției imobiliare | 1.045.200 lei |

a1) Recunoașterea inițială la 31.12.N-1:

| | | | | |
|---------------|-------------------------|---|----------------------------|---------------|
| 1.045.200 lei | 215/A | = | 404 | 1.045.200 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Furnizori de imobilizări” | |

a2) Amortizarea aferentă anului N (1.045.200 lei/10 ani):

| | | | | |
|-------------|---|---|---|-------------|
| 104.520 lei | 6811 | = | 2815/A | 104.520 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

a3) Reevaluarea clădirii A la 31.12.N:

Valoare rămasă la 31.12.N = 1.045.200 lei – 104.520 lei = 940.680 lei

Diferență pozitivă din reevaluare = 1.100.000 lei – 940.680 lei = 159.320 lei

a3.1) Anularea amortizării cumulate:

| | | | | |
|-------------|---|---|-------------------------|-------------|
| 104.520 lei | 2815/A | = | 215/A | 104.520 lei |
| | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | | „Investiții imobiliare” | |

a3.2) Și plusul de valoare:

| | | | | |
|-------------|-------------------------|---|--------------------------|-------------|
| 159.320 lei | 215/A | = | 105/A | 159.320 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Rezerve din reevaluare” | |

b1) Achiziția clădirii B la 31.12.N-2:

| | | | | |
|-------------|---------------|---|----------------------------|-------------|
| 100.000 lei | 212/B | = | 404 | 100.000 lei |
| | „Construcții” | | „Furnizori de imobilizări” | |

b2) Amortizarea aferentă anului N-1 (100.000 lei/10 ani):

| | | | | |
|------------|---|---|------------------------------|------------|
| 10.000 lei | 6811 | = | 2812/B | 10.000 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea construcțiilor” | |

b3) În anul N se efectuează următoarele înregistrări contabile:

b3.1) Amortizarea aferentă perioadei ianuarie-februarie N (10.000 lei x 2 luni/12 luni):

| | | | | |
|-----------|---|---|------------------------------|-----------|
| 1.667 lei | 6811 | = | 2812/B | 1.667 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea construcțiilor” | |

b3.2) Transferul clădirii B la investiții imobiliare:

| | | | | |
|-------------|-------------------------|---|---------------|-------------|
| 100.000 lei | 215/B | = | 212/B | 100.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Construcții” | |

b3.3) Și pentru amortizarea cumulată (10.000 lei + 1.667 lei):

| | | | | |
|------------|------------------------------|---|---|------------|
| 11.667 lei | 2812/B | = | 2815/B | 11.667 lei |
| | „Amortizarea construcțiilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

b3.4) Amortizarea investiției imobiliare pe perioada rămasă:

Număr de luni de amortizare rămase = 10 ani x 12 luni – 12 luni – 2 luni = 106 luni

Valoare rămasă = 100.000 lei – 11.667 lei = 88.333 lei

Amortizare lunară = 88.333 lei/106 luni = 833 lei

Amortizare pentru perioada martie-decembrie N = 833 lei/lună x 10 luni = 8.330 lei

| | | | | |
|-----------|---|---|---|-----------|
| 8.330 lei | 6811 | = | 2815/B | 8.330 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

b4) Reevaluarea clădirii B la 31.12.N:

Valoare rămasă la 31.12.N = 100.000 lei – 20.000 lei = 80.000 lei

Diferență pozitivă din reevaluare = 95.000 lei – 80.000 lei = 15.000 lei

b4.1) Anularea amortizării cumulate:

| | | | | |
|------------|---|---|-------------------------|------------|
| 20.000 lei | 2815/B | = | 215/B | 20.000 lei |
| | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | | „Investiții imobiliare” | |

b4.2) Și plusul de valoare:

| | | | | |
|------------|-------------------------|---|--------------------------|------------|
| 15.000 lei | 215/B | = | 105/B | 15.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Rezerve din reevaluare” | |

c1) Achiziția investiției imobiliare (clădirea C) în anul N-1:

| | | | | |
|---------------|-------------------------|---|----------------------------|---------------|
| 1.000.000 lei | 215/C | = | 404 | 1.000.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Furnizori de imobilizări” | |

c2) Recunoașterea amortizării lunare (1.000.000 lei/20 ani/12 luni):

| | | | | |
|-----------|---|---|---|-----------|
| 4.167 lei | 6811 | = | 2815/C | 4.167 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

c3) La data de 01.03.N, atunci când încep lucrările de amenajare a clădirii C în vederea vânzării ei ulterioare, nu se va efectua nicio înregistrare contabilă, clădirea fiind menținută în continuare în categoria investițiilor imobiliare.

c4) În luna martie N se efectuează următoarele înregistrări contabile:

c4.1) Amortizarea lunară:

| | | | | |
|-----------|---|---|---|-----------|
| 4.167 lei | 6811 | = | 2815/C | 4.167 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

c4.2) Cheltuielile cu amenajarea vor fi recunoscute în contul de profit și pierdere după natura lor:

| | | | | |
|------------|--------------------------------------|---|---|------------|
| 25.000 lei | 6xx | = | 3xx, 4xx, 5xx | 25.000 lei |
| | Conturi de cheltuieli după natură | | Conturi de stocuri, terți, disponibilități | |

c4.3) La sfârșitul lunii martie se înregistrează producția în curs:

| | | | | |
|------------|--|---|--|------------|
| 25.000 lei | 235 | = | 725 | 25.000 lei |
| | „Investiții imobiliare în curs de execuție” | | „Venituri din producția de investiții imobiliare” | |

c5) În luna aprilie N se înregistrează:

c5.1) Reluarea producției în curs:

| | | | | |
|------------|--|---|--|------------|
| 25.000 lei | 725 | = | 235 | 25.000 lei |
| | „Venituri din producția de investiții imobiliare” | | „Investiții imobiliare în curs de execuție” | |

c5.2) Amortizarea lunară:

| | | | | |
|-----------|---|---|---|-----------|
| 4.167 lei | 6811 | = | 2815/C | 4.167 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

c6) Similar lunii martie, cheltuielile cu amenajarea vor fi recunoscute în contul de profit și pierdere, iar la sfârșitul lunii se va înregistra producția în curs pentru valoarea totală a cheltuielilor aferente lunii aprilie.

c7) În luna iulie N se fac următoarele înregistrări contabile:

c7.1) Recepția lucrărilor de amenajare pentru suma totală de 100.000 lei:

| | | | | |
|-------------|-------------------------|---|--|-------------|
| 100.000 lei | 215/C | = | 235 | 100.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Investiții imobiliare în curs de execuție” | |

c7.2) Înregistrarea prețului de vânzare:

| | | | | |
|---------------|--------------------|---|---|---------------|
| 1.500.000 lei | 461 | = | 7583 | 1.500.000 lei |
| | „Debitori diverși” | | „Venituri din vânzarea activelor și alte operațiuni de capital” | |

c7.3) Scoaterea din evidență a investiției imobiliare pentru costul total de 1.100.000 lei (1.000.000 lei + 100.000 lei):

Amortizare cumulată = 4.167 lei/lună x 6 luni (ianuarie-iunie) = 25.000 lei

| | | | | |
|----------------------|--|---|--|---------------|
| <u>1.100.000 lei</u> | % | = | 215/C | 1.100.000 lei |
| 25.000 lei | 2815/C | | „Investiții imobiliare” | |
| | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | | | |
| 1.075.000 lei | 6583 | | „Cheltuieli privind activele cedate și alte operațiuni de capital” | |

d1) În anul N-2 se achiziționează terenul F, care va fi recunoscut în categoria investițiilor imobiliare:

| | | | | |
|-------------|-------------------------|---|----------------------------|-------------|
| 100.000 lei | 215/F | = | 404 | 100.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Furnizori de imobilizări” | |

d2) La 31.12.N-1 se reevaluează terenul (180.000 lei – 100.000 lei):

| | | | | |
|------------|-------------------------|---|--------------------------|------------|
| 80.000 lei | 215/F | = | 105/F | 80.000 lei |
| | „Investiții imobiliare” | | „Rezerve din reevaluare” | |

d3) În anul N, terenul se evidențiază în categoria stocurilor de mărfuri pentru valoarea înregistrată, de 180.000 lei:

| | | | | |
|-------------|-----------|---|-------------------------|-------------|
| 180.000 lei | 371 | = | 215/F | 180.000 lei |
| | „Mărfuri” | | „Investiții imobiliare” | |

d3.1) Concomitent, rezerva din reevaluare existentă se transferă în contul 1175:

| | | | | |
|------------|--------------------------|---|--|------------|
| 80.000 lei | 105/F | = | 1175 | 80.000 lei |
| | „Rezerve din reevaluare” | | „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” | |

e) În anul N+1 se efectuează următoarele înregistrări contabile pentru clădirea B:

e1) Amortizarea investiției imobiliare reevaluate pe perioada 01.01-01.10.N+1:

Amortizare anuală = 95.000 lei/8 ani = 11.875 lei

Amortizare lunară = 11.875 lei/12 luni = 989 lei

Amortizare aferentă perioadei = 989 lei/lună x 9 luni = 8.901 lei

| | | | | |
|-----------|---|---|--|-----------|
| 8.901 lei | 6811 | = | 2815/B | 8.901 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | |

e2) Transferul investiției imobiliare la imobilizări corporale:

| | | | | |
|-----------|---|---|------------------------------|-----------|
| 8.901 lei | 2815/B | = | 2812/B | 8.901 lei |
| | „Amortizarea investițiilor imobiliare” | | „Amortizarea construcțiilor” | |

Și:

| | | | | |
|------------|---------------|---|-------------------------|------------|
| 95.000 lei | 212/B | = | 215/B | 95.000 lei |
| | „Construcții” | | „Investiții imobiliare” | |

e3) Transferul rezervei din reevaluare la rezultatul reportat:

| | | | | |
|------------|--------------------------|---|---|------------|
| 15.000 lei | 105/B | = | 1175 | 15.000 lei |
| | „Rezerve din reevaluare” | | „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” | |

e4) Amortizarea clădirii pe perioada 01.10-31.12.N+1:

Amortizare aferentă perioadei = 989 lei/lună x 3 luni = 2.967 lei

| | | | | |
|-----------|---|---|------------------------------|-----------|
| 2.967 lei | 6811 | = | 2812/B | 2.967 lei |
| | „Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor” | | „Amortizarea construcțiilor” | |

2. Prezentarea informațiilor

La 31.12.N, entitatea prezintă următoarele informații în note:

Investițiile imobiliare sunt contabilizate inițial la cost și sunt evaluate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată minus ajustările pentru depreciere.

Entitatea a analizat dacă activele pot fi recunoscute ca investiții imobiliare. În efectuarea acestei judecăți se analizează dacă aceste active generează fluxuri de trezorerie independente de cele generate de alte active. Unele active sunt utilizate parțial pentru a genera chirii sau pentru aprecierea capitalului și parțial pentru producție. Entitatea recunoaște fiecare parte ca activ separat dacă părțile pot fi vândute separat. Dacă nu pot fi vândute separat, se recunoaște o investiție imobiliară numai dacă partea folosită în producție este nesemnificativă. Entitatea analizează separat fiecare activ pentru a stabili modul de recunoaștere.

Costurile ulterioare aferente investițiilor imobiliare se recunosc în valoarea activului dacă sunt îndeplinite condițiile de recunoaștere. În cazul în care condițiile nu sunt îndeplinite, aceste costuri se recunosc în contul de profit și pierdere.

Evaluarea ulterioară:

Entitatea a ales ca metodă de evaluare ulterioară a investițiilor imobiliare modelul reevaluării.

Amortizarea investițiilor imobiliare:

Durata de utilizare economică este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie folosit de entitate. Amortizarea este calculată aplicând metoda liniară pe întreaga durată de utilizare a activului.

În situațiile în care valoarea contabilă a crescut ca urmare a reevaluării, creșterea este creditată direct în capitalurile proprii, ca surplus din reevaluare. Atunci când valoarea contabilă este diminuată ca rezultat al reevaluării, reducerea este înregistrată ca o cheltuială, în măsura în care nu diminuează un surplus din reevaluare înregistrat anterior.

Duratele de amortizare utilizate de entitate:

- clădirile se amortizează în 10-20 de ani;
- terenurile nu se amortizează.

Reevaluarea investițiilor imobiliare:

Ultima reevaluare a investițiilor imobiliare deținute de entitate a avut loc la 31.12.N și a avut ca scop stabilirea valorilor juste, de piață. Reevaluarea a fost efectuată de I. Popescu, evaluator independent acreditat. Valoarea justă a imobilelor a fost determinată pe baza tranzacțiilor observabile pe piață, acolo unde au existat date comparabile, sau prin metode alternative de evaluare, conform Standardelor Internaționale de Evaluare.

Metoda aleasă a fost eliminarea amortizării din valoarea contabilă brută a activului, iar valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii este transferat direct în rezultatul reportat pe măsura amortizării activului.

Scoaterea din evidență:

Un element de imobilizări corporale este scos din evidență la cedare sau atunci când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezultă din scoaterea din evidență a unui activ (calculat(ă) ca fiind diferența dintre veniturile din cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclus(ă) în contul de profit și pierdere atunci când activul este scos din evidență.

Situația investițiilor imobiliare în anul N:

- lei -

| Cost de achiziție | Terenuri | Construcții | Total |
|--------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|
| Sold inițial la 01.01.N | 180.000 (d1) și (d2) | 1.045.200 (a1) + 1.000.000 (c1) = 2.045.200 | 2.225.200 |
| Recepție lucrări de amenajare | - | 100.000 (c7.1) | 100.000 |
| Reevaluări pozitive/negative | - | (104.520) (a3.1) + 159.320 (a3.2) + (20.000) (b4.1) + 15.000 (b4.2) = 49.800 | 49.800 |
| Transfer de la imobilizări corporale | - | 100.000 (b3.2) | 100.000 |
| Transfer la stocuri | (180.000) (d3) | - | (180.000) |
| Ieșiri | - | (1.100.000) (c7.3) | (1.100.000) |
| Total N | (180.000) | (850.200) | (1.030.200) |
| Sold la 31.12.N | - | 1.195.000 | 1.195.000 |

Situația amortizărilor:

- lei -

| Amortizări și deprecieri | Terenuri | Construcții | Total |
|--------------------------------------|----------|---------------|--------|
| Sold la 01.01.N | - | - | - |
| Transfer de la imobilizări corporale | - | 11.667 (b3.3) | 11.667 |

| Amortizări și deprecieri | Terenuri | Construcții | Total |
|------------------------------------|----------|---|-----------|
| Amortizare aferentă exercițiului N | - | 104.520 (a2) + 8.330 (b3.4) + 25.000 (c7.3) + (25.000) (c7.3) = 112.850 | 112.850 |
| Reevaluări | - | (104.520) (a3.1) + (20.000) (b4.1) = (124.520) | (124.520) |
| Sold la 31.12.N | - | 0 | 0 |

Mișcările rezervei din reevaluare în cursul exercițiului financiar:

- lei -

| Rezerva din reevaluare | Terenuri | Construcții | Total |
|---|-----------------|--|----------------|
| 01.01.N | 80.000 | - | 80.000 |
| Creșterea rezervei din reevaluare în cursul exercițiului N | | 159.320 (a3.2) + 15.000 (b4.2) = 174.320 | 174.320 |
| Diminuarea rezervei din reevaluare în cursul exercițiului N | (80.000) (d3.1) | | (80.000) |
| Sold final la 31.12.N | 0 | 174.320 | 174.320 |

Valoarea contabilă care ar fi fost recunoscută în bilanț dacă investițiile imobiliare nu ar fi fost reevaluate:

- lei -

| Informații | Terenuri | Construcții | Total |
|---|----------------|---|------------------|
| Valoare brută – sold inițial | 180.000 | 2.045.200 | 2.225.200 |
| Valoare brută totală în exercițiul N | (180.000) | 100.000 + 100.000 + (1.100.000) = (900.000) | (1.080.000) |
| Valoare brută la sfârșitul exercițiului N | 0 | 1.145.200 | 1.145.200 |
| Amortizare aferentă exercițiului N | - | 11.667 + 112.850 = 124.517 | 124.517 |
| Valoare contabilă netă | 0 | 1.145.200 – 124.517 = 1.020.683 | 1.020.683 |

Bibliografie

1. Ministerul Finanțelor (2016), *Ghid privind aplicarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare*, <https://mfinante.gov.ro/documents/35673/218917/GHIDVAR11aprilie2016.pdf>.
2. Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, publicat în Monitorul Oficial nr. 963/30.12.2014, cu modificările și completările ulterioare.

🔗 Acest articol este preluat din lucrarea *Contabilitate financiară*, ediția a II-a, revizuită, autori Corina-Graziella Bâtcă-Dumitru, Daniela-Nicoleta Sahlian și Alina-Mihaela Irimescu, apărută la Editura CECCAR în anul 2025.