

Studiu de caz

Domnul Franz Joseph vă contactează pentru a vă propune să acceptați o misiune de audit. În urma discuțiilor purtate înțelegeți că este mai degrabă vorba despre o misiune de tip „due diligence” (proceduri convenite).

Domnul Franz este directorul executiv al firmei SC Mega SA și dorește să achiziționeze un teren deținut de SC Land SRL. Achiziția se va putea face într-una din două variante: fie se achiziționează terenul, fie se achiziționează integral capitalul social al SC Land SRL. Prețul de achiziție este același indiferent de varianta achiziției.

Domnul Franz ar prefera să achiziționeze societatea integral și dorește să îi spuneți dacă o astfel de achiziție ar putea să îi producă surprize neplăcute. SC Mega SA a apelat la o firmă specializată de avocați care a verificat statutul terenului (din punct de vedere al legalității actelor și a eventualelor aspecte juridice care pot fi relevante într-o astfel de achiziție).

Managementul SC Land SRL este de acord cu oricare dintre cele două variante de achiziție și nu se împotrivește unei misiuni de due diligence.

1. Care ar fi aspectele pe care le-ați aborda în discuția inițială cu domnul Franz?

În urma discuțiilor purtate cu domnul Franz Joseph, decideți să acceptați misiunea.

2. Care sunt următorii pași pe care îi veți întreprinde?

Pentru a vă putea desfășura misiunea, obțineți următoarele informații despre SC Land SRL:

1. Societatea a fost înființată în urmă cu 5 ani având ca principal rol achiziționarea terenului în cauză.
2. Acționarii SC Land SRL sunt un grup de persoane fizice din străinătate care investesc în proprietăți imobiliare în România, prin intermediul a diferite societăți înființate special în acest scop. Fiecare societate are în administrare câte un teren sau clădire independente unele de altele.
3. Societatea are 3 acționari străini: Brad Pitt (80%), Angelina Jolie (15%) și Jennifer Aniston (5%).
4. Contabilitatea este ținută de o firmă de contabilitate, membră a unei rețele internaționale. SC Land SRL are angajată un asistent manager, dna Floarea Gheorghita, care se ocupă de chestiunile administrative și care, lunar, adună documentele financiar contabile și le predă firmei de contabilitate.
5. Discuția cu dna Floarea Gheorghita a fost relaxată, aceasta fiind dispusă să colaboreze și să vă pună la dispoziție toate documentele cerute.

Balanțele de verificare puse la dispoziție de societate sunt:

Pe baza bilanțelor de verificare, aplicând procedurile analitice pe care le considerați relevante, ce elemente considerați că trebuie investigate în continuare?

Ce alte întrebări ați adresa reprezentanților societății Land SRL?

Pregătiți un scurt plan al misiunii.

În urma aplicării procedurilor analitice decideți să adresați o serie suplimentară de întrebări reprezentanților SC Land SRL. Informațiile pe care le primiți sunt:

1. Societatea are împrumuturi de la acționari. Ați cerut și primit contractul de împrumut (Anexa.....)
2. Ați cerut și ați obținut Registrul Unic de Control și o fișă de evidență pe plătitor. Constați că societatea a avut anterior o inspecție fiscală.
3. În fișa fiscală sunt dobânzi și penalități de întârziere de 20,000 lei, neînregistrate în contabilitate. Firma de contabilitate spune că așteaptă comunicarea acestor dobânzi și penalități de întârziere și abia apoi le va înregistra în contabilitate.
4. Cerând raportul de inspecție fiscală constatați că în trecut societatea a fost inspectată în anul 2019 pentru că a cerut rambursare de TVA. De asemenea a existat și o inspecție de fond în anul 2020. Au fost majorate cheltuielile cu impozitul pe profit și TVA a fost parțial respins la rambursare deoarece organele fiscale au considerat că documentele justificative nu sunt suficiente și că societatea nu a demonstrat că acele cheltuieli sunt în favoarea societății, nu a acționarului majoritar, fie reprezentau tranzacții cu părți afiliate și, în lipsa dosarului prețurilor de transfer și a dovezii prestării efective a acelor servicii, s-a considerat că acele cheltuieli nu sunt deductibile. SC Land SRL a făcut contestație dar a pierdut în contencios administrativ și a decis să nu conteste RIF-urile în instanță, ci să treacă pe cheltuieli diferențele de impozite și taxe stabilite de organele fiscale.
5. Cheltuielile cu serviciile prestate de terți în sumă de 100,000 lei în anul 2024 reprezintă facturi primite de la Famous Comp LTD pentru servicii de management prestate SC Land SRL. Societatea Famous Comp LTD este deținută integral de Brad Pitt și se pare că este rezident american (nu există certificat de rezidență fiscală dar există o adresa de corespondență în SUA și un cont bancar). Pe această sumă nu s-a reținut impozit pe venit, firma de contabilitate motivând că dnul Pitt este American și preferă să își plătească datoriile fiscale în Insulele Cayman.
6. Din Registrul de evidență fiscală reiese că societatea are raportate pierderi fiscale în anii anteriori în următoarele sume:

2020	645,324
2021	430,803
2022	29,711
2023	120,000

7. Sumele din contul 231 reprezintă cheltuieli cu diverse avize și autorizații de construcție pe terenul deținut. Toate aceste avize expiră în iunie 2025.
8. Avansurile acordate pentru imobilizări reprezintă un avans nerambursabil plătit în anul 2019 unui arhitect pentru un proiect ce se intenționa a se realiza pe teren (un Mall). Din cauza condițiilor potrivnice, acționarii SC Land SRL au decis să abandoneze proiectul.
9. Sumele reprezentând credit acționar au la bază un contract în care se precizează că nu generează dobândă pentru SC Land SRL.

Pregătiți în baza informațiilor furnizate raportul asupra constatărilor factuale pe care îl veți trimite dnului Franz Joseph.

CONTRACT DE IMPRUMUT

Art. 1. Între SC Land SRL, cu sediul în București, str. Crucea de Piatra nr. 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub Nr., având contul nr., deschis la, Cod Fiscal, și

Dl. Brad Pitt, cetățean american, identificat cu pasaport domiciliat în Los Angeles, cartierul Los Felix, nr. 1, pe dreapta, în calitate de asociat al SC Land SRL.

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Dl. Brad Pitt acordă SC Land SRL un împrumut în sumă de 1,664,500 euro, pe termen de 3 ani.

Art. 3. MODALITATEA DE EFECTUARE A PLĂȚILOR

Împrumutul se va rambursa la finalul celor 3 ani, împreună cu dobânda aferentă.

Art. 4. Asociatul trebuie să restituie întreaga sumă împrumutată la termenul stipulat în contract. În cazul în care împrumutul nu se rambursează integral la timp, se percepe o dobândă de întârziere de 0.1% pe zi de întârziere.

Art. 5. Rata dobanzii este de 12% pe ani și se calculează prin compunere lunară.

Art. 6. Litigiile decurgând din interpretarea și executarea prezentului contract, vor fi soluționate de către părți pe cale amiabilă. În cazul nesoluționării lor în acest mod, litigiile vor fi supuse instanțelor judecătorești competente.

Art. 7. Modificarea prezentului contract poate fi făcută numai în scris, prin acordul ambelor părți, sub forma unui act adițional.

Art. 8. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

S.C. Land SRL

Brad Pitt Brad Pitt Administrator,