

Masurile de încurajare a pieței imobiliare între creșterea plafonului de TVA și aplicarea unei pseudo cote reduse: limitele impuse de legislația europeană



Deși poate fi o masura binevenita pentru piața imobiliara și cumparatori, propunerea de a avea doua cote de TVA pentru o singura tranzacție trebuie analizata și din perspectiva limitarilor politicii fiscale care decurg din legislația europeană. După cum este știut, impozitele indirecte sunt guvernate de directive europene care trebuie transpuse în legislația națională, precum și de regulamente europene care au aplicabilitate directă în legislația locală.

În aceste condiții, proiectul de lege votat recent de Senat prin care pot fi aplicate doua cote de TVA diferite pentru aceeași tranzacție imobiliara excede limitele directivei europene în domeniul TVA, directiva care este obligatorie pentru statele membre și a carei nerespectare atrage declanșarea unei proceduri de infringement în vederea alinierii legislației. Conform proiectului recent votat, pentru o singura tranzacție imobiliara se aplica cota redusa de 5% TVA până la valoarea de 450.000 de lei și cota standard de 19% asupra valorii care depășește 450.000 lei.

Majoritatea țărilor UE au cote reduse de TVA pentru anumite categorii de produse și servicii, în conformitate cu limitele impuse de Directiva de TVA. În acest sens, cota standard, respectiv cota redusa se vor aplica ca procent din baza de impozitare adica asupra contrapartidei obținute pentru livrarile de bunuri sau prestarile de servicii realizate. Directiva de TVA nu prevede aplicarea diferențiată de cote de TVA pentru aceeași tranzacție în funcție de un plafon valoric.

România a introdus cota redusa de 5% de TVA pentru livrarea de locuințe ca parte a politicii sociale, conform limitelor permise de directiva. Astfel, cota redusa de 5% TVA se poate aplica, potrivit Codului fiscal, pentru „locuințele care au o suprafața utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodarești, a caror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adaugata.”

Prin masura propusa prin proiectul votat de Senat, toate vânzarile de locuințe având caracteristicile precizate anterior se vor supune cotei reduse de 5% TVA până la valoarea de 450.000 lei, depășind sfera cotei reduse, așa cum este prevazuta în directiva întrucât nu se mai respecta criteriile de încadrare în politica sociala care ar viza doar locuințe având anumite caracteristici de suprafața și valoare, destinație etc.

Inițiatorii proiectului susțin ca modificarea se impune pentru ca actuala modalitate de aplicare a cotei de TVA

reduse de 5% creeaza dificultati pe piata imobiliara. „Mai mult, deși actualmente legea prevede posibilitatea aplicarii unei cote reduse de 5% de TVA pentru livrarea locuințelor cu o suprafața utila de maximum 120 mp, aceasta posibilitate de a beneficia de o locuința de 120 mp pentru un preț de 450.000 lei este utopica, mai ales în marile orașe”, arata autorii proiectului în expunerea de motive.

Pe de alta parte, parlamentul a votat anul trecut un proiect de modificare a Codului Fiscal prin care plafonul pâna la care urma sa se aplice cota redusa de TVA de 5% era majorat la 140.000 euro, o masura compatibila cu directiva de TVA, dar care a fost amânata pâna în anul 2022. Astfel, actualul proiect care prevede cele doua cote de TVA pentru aceeași tranzacție imobiliara nici nu ar fi justificat atâta timp cât plafonul oricum este preconizat sa fie marit începând cu anul viitor.