

Tranzacțiile imobiliare – informații accesibile care permit ANAF sa verifice conformarea



Notarii au obligația, potrivit unei prevederi recent introduse în Codul Fiscal, sa declare semestrial autorității fiscale teritoriale toate tranzacțiile de proprietăți imobiliare, chiar și pe cele sub pragul impozabil de 450.000 de lei, efectuate de persoanele fizice din patrimoniul personal. În acest fel, autoritățile fiscale vor avea instrumentele necesare pentru a verifica tranzacțiile și a le recalifica în activități independente, acolo unde situația o impune. Ceea ce se va traduce prin impozite mai mari platite de cei în culpa, la care se vor adauga dobânzi și penalități de întârziere. Cine sunt principalii vizați?

În 2021, cererea de proprietăți rezidențiale a fost în creștere (cu 31% față de 2020), conform datelor comunicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Nu ar trebui, deci, sa ne mire interesul în creștere al autorităților fiscale pentru identificarea acelor situații care pot conduce la fraudarea sistemului de impozitare, prin evitarea plății unui impozit datorat ca urmare a desfășurării unei activități economice (acele persoane fizice care efectueaza tranzacții repetate, în urma carora obțin profit). Diferența de impozit este majora – 0 sau 3% din venitul impozabil stabilit după scaderea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei, pentru tranzacțiile efectuate de persoanele fizice din patrimoniul personal, comparativ cu un impozit pe venit de 10%, calculat prin diferența dintre valorile de înstrăinare, costul de achiziție și cheltuielile deductibile luate în calcul.

Astfel, dacă până la modificările aduse Codului Fiscal, la sfârșit de ianuarie 2022, notarii publici aveau obligația sa depuna semestrial la organul fiscal teritorial doar o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare din patrimoniul personal peste pragul neimpozabil de 450.000 de lei supuse impozitului pe venit, acum notarii trebuie sa declare toate tranzacțiile, deci și cele efectuate sub acest prag. Ori, introducerea acestei notificări va conduce la o identificare clară și mult mai rapidă a unor situații de potențială fraudă. Dacă citim cu atenție nota de fundamentare ce a stat la baza modificărilor, două sunt categoriile vizate în mod cert de autorități.

Prima ar fi cea a persoanelor fizice care nu au înregistrat în cartea funciara proprietățile imobiliare deținute ca parte din patrimoniul afacerii și au platit impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal. De ce sunt aceștia vizați? Raspunsul este simplu și destul de clar: în astfel de situații aceștia au platit impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care, având în vedere activitatea desfășurată, ar fi trebuit sa plateasca impozitul pe venitul din activități independente.

Cea de-a doua categorie vizată de stat este cea a contribuabililor care ar trebui sa plateasca impozitul pe venitul din activități independente, dar îl platesc ca persoane fizice obișnuite. Cu alte cuvinte, aici, autoritățile arata înspre cei care ar trebui sa trateze transferurile repetate de proprietate, din care fac profit, ca parte a unei activități economice și care, de fapt, nu sunt înregistrați în acest sens.

Cum este afectat bugetul de stat? Raspunsul este unul simplu – prin diminuarea sumelor cuvenite drept impozit. Sa luam exemplul unei persoane fizice care cumpara un imobil la un cost de 55.000 EUR și îl înstraineaza la valoarea de 70.000 EUR. Având în vedere pragul neimpozabil de 450.000 lei (aprox. 92.000 EUR), persoana fizica nu datoreaza impozit asupra venitului obținut în urma înstrainarii imobilului. Sa presupunem ca aceasta persoana face acest lucru în mod repetat și nu declara ca, în fapt, desfașoara o activitate economica. Astfel, mai cumpara un imobil la un cost de 60.000 EUR, înstrainându-l ulterior la valoarea de 85.000 EUR și înca unul la un cost de 75.000 EUR, pe care îl va vinde ulterior pentru 90.000 EUR. Pentru ca se afla sub plafon, persoana nu va datora impozit pe venit pentru niciunul dintre imobilele înstrainate.

În schimb, daca aceste venituri ar fi raportate la nivelul unei persoane fizice autorizate, recunoscând caracterul economic al activității desfășurate și considerând aceleași prețuri de achiziție / înstrainare ale imobilelor și cheltuieli deductibile în valoare de aprox. 10.000 EUR, aceasta va datora impozit pe venit pe diferența dintre valorile de înstrainare, costul de achiziție și cheltuielile deductibile luate în calcul (și, atenție: documente justificative pentru astfel de costuri deductibile sunt absolut necesare). În plus, daca aceștia obțin venituri peste un anumit plafon anual (având în vedere valoarea scazuta a acestuia în comparație cu veniturile obținute din tranzacții imobiliare, îndrăznim sa afirmam ca plafonul este atins în marea majoritate a cazurilor), datoreaza și contribuția de asigurari sociale de sanatate și cea la pensie.

Odata cu noile modificari legislative și cu sporirea preocuparilor organelor fiscale de a crește gradul de colectare a taxelor și impozitelor - inclusiv în ceea ce privește persoanele fizice - aspectele de mai sus nu trebuie ignorate. În special în contextul modificarii nivelului de detaliu al schimbului obligatoriu de informații cu ANAF – ce determina în mod evident și creșterea posibilității efective a organului fiscal de a realiza analize detaliate cu privire la tranzacțiile și activitățile desfășurate inclusiv de persoanele fizice – este de așteptat ca, la rândul sau, numarul de controale fiscale în aceasta sfera sa creasca. Iar daca în trecut riscul concret de inspecție fiscala la adresa persoanelor fizice era poate mai scazut, din considerente ce țineau atât de cadrul procedural rigid, cât și de lipsa de personal la nivelul organelor fiscale, în prezent situația nu mai poate fi privita în aceeași paradigma. Din contra, modificarile legislative ce au permis inspecția fiscala „la distanță”, dublate de creșterea nivelului informațiilor relevante ce ajung pe masa organului fiscal, trebuie sa fie serios luate în considerare drept un factor de natura sa creasca, poate chiar simțitor, riscul unor inspecții fiscale în sfera operațiunilor și a contribuabililor indicați mai sus.

În plus, este de menționat și faptul ca, în cazul unui control, persoanele fizice care au încadrat eronat tranzacția trebuie sa acopere impozitul calculat de catre organul fiscal pentru activități independente, la care se adauga penalități și dobânzi de întârziere (de luat în calcul și contribuțiile sociale, daca va fi aplicabil, împreuna cu penalitățile și dobânzile aferente). Mai mult, exista riscul ca în cazul recalcularii impozitului pentru activități independente, autoritățile sa nu considere cheltuielile realizate de catre contribuabil ca și cheltuieli deductibile în scopul desfașurarii activității în lipsa înregistrării anterioare a acestuia ca persoana fizica autorizata (chiar daca acestea sunt dovedite prin documente justificative), ceea ce ar conduce la o creștere semnificativa a impozitului de plata.

Cum, de aici înainte, orice activitate desfășurata de persoanele fizice cu scop economic va fi mult mai ușor de identificat, am îndemna contribuabilii vizați sa ia în considerare toate aspectele menționate, pentru a se asigura ca se conformeaza fiscal.

În plus, am reaminti dezvoltatorilor imobiliari persoane fizice ca, pentru înca trei luni, pot apela la amnistia fiscala pentru tranzacțiile imobiliare pe care le efectueaza. Fie ca discutam despre contribuabili deja înregistrați fiscal, ori contribuabili care ar trebui, conform celor de mai sus, sa se înregistreze, amnistia permite declararea și conformarea voluntara inclusiv pentru perioade anterioare, cu beneficiul deja cunoscut al anularii tuturor accesoriilor pentru obligații fiscale principale datorate anterior momentului 31 martie 2020. Ramâne, însa, de vazut cum vor fi primite aceste schimbari de catre persoanele direct vizate și daca vom asista la o creștere a

gradului de conformare voluntara, în special în contextul amnistiei fiscale în derulare.