

AREI: Modificarile fiscale vehiculate în spațiul public ce vizează sectorul de dezvoltări imobiliare și construcții pot genera pierderi de 7 miliarde RON din veniturile generate anual la bugetul de stat

Într-o scrisoare de poziție înaintată Guvernului României, Asociația Investitorilor de Real Estate din România (AREI) estimează ca modificările fiscale propuse ce afectează industria de dezvoltări imobiliare și construcții pot duce la pierderi de 7 miliarde RON din veniturile generate anual la bugetul de stat, echivalând cu diminuarea volumului de afaceri cu 10-12%.

Aceasta scădere va accelera tendința de contractare a pieței imobiliare autohtone, în condițiile în care contribuția industriei la PIB-ul României a scăzut deja de la 14,5% în 2020 la 13%, anul trecut, iar cererea și oferta s-au diminuat substanțial în primul trimestru din 2023 (-25% față de aceeași perioadă din 2022).

Pe lângă impactul bugetar negativ pe care l-ar atrage aceste modificări, AREI semnalează consecințe în cascada pentru întreg ecosistemul imobiliar din România și efecte care se vor resimți și la nivelul populației.

- Costuri mai mari pentru consumatorul final și creșterea prețurilor la locuințe – Eliminarea cotei de TVA de 5% la locuințe va fi resimțită puternic de persoanele cu venituri reduse, în special tinerii și familiile cu mulți copii, care nu își vor mai putea permite achiziția de locuințe noi. Spre exemplu, pentru un apartament de 2-3 camere, cota de TVA majorată la 9% va atrage un cost suplimentar de 4.800 Euro, plus taxe notariale calculate la valoarea totală de achiziție, în condițiile în care prețul locuințelor din România a înregistrat deja o creștere de 12% în mai puțin de 2 ani;
- Scăderea calității ofertei la locuințele noi – Presiunea financiară crescută ar putea determina unii dezvoltatori să facă compromisuri privind calitatea materialelor utilizate în construcții. Totodată, dezvoltatorii ar putea fi forțați să reducă dimensiunea unităților locative, pentru a menține prețul final al apartamentelor accesibil. Acest lucru ar putea duce la o piață supra-saturată cu apartamente mai mici, în condițiile în care România are un decalaj considerabil față de alte state membre ale Uniunii Europene, având cel mai scăzut număr mediu de camere pe persoană și cel mai ridicat procent de persoane care locuiesc într-o locuință supraaglomerată;
- Risc sporit de evaziune fiscală – Creșterea poverii fiscale pe segmentul rezidențial (majorarea cotei de TVA pentru locuințe la 9%, aplicarea unui impozit de 5% la prețul de vânzare pentru tranzacții cu valoarea peste 600.000 lei) poate genera premise ce vor conduce la evaziune fiscală, în sensul declarării unor valori mai mici;
- Risc de blocaj pe piața imobiliară – În condițiile în care cererea de locuințe este foarte elastică la preț, iar inflația ridicată și ratele mai mari ale dobânzilor la creditele ipotecare au redus atractivitatea soluțiilor de finanțare bancară, noile măsuri, mai ales în ceea ce privește impunerea de noi taxe (i.e. impozit de 5% la prețul de vânzare pentru tranzacții cu valoarea peste 600.000 lei) ar putea reduce cu cel puțin 50% oferta și cererea din piața imobiliară, în 2024. Pe de altă parte, reglementarea unor noi măsuri fiscale se poate realiza doar cu respectarea conformității cu normele constituționale, analiza oportunității și evitarea oricăror neclarități pe dimensiunea de implementare;
- Povara fiscală sporită de peste 4 ori – Aproximativ 91% din companiile active în domeniul construcțiilor și tranzacțiilor imobiliare sunt microîntreprinderi, iar nivelul de taxare generalizată aplicat în baza modificărilor discutate va crește de la 338 milioane RON (2022) la 1.478 milioane RON (2024), respectiv de la 1,1% din cifra de afaceri (2022) până la 5% din cifra de afaceri (2024), de 4 ori peste media la nivel național;
- Presiune sporită pe costurile cu forța de muncă - Reintroducerea CASS asupra salariilor în construcții va determina scăderea salariilor nete platite în sector cu aproximativ 11,1% și va presupune un efort major de compensare de către dezvoltatori/constructori, punând presiune pe costurile lor.

„AREI înțelege necesitatea implementării unor măsuri fiscale care să susțină veniturile la bugetul statului și să

ajute la atenuarea deficitului bugetar, dar considera ca este nevoie de o abordare mai echilibrata, care sa nu genereze un impact disproportionat asupra sectorului imobiliar și a perspectivelor de proprietate pentru cetățenii României”, spune Dennis Selinas, Președintele Consiliului Director al AREI și CEO Globalworth. „În discuțiile constructive pe care le-am avut cu reprezentanții Guvernului, ne-am manifestat deschiderea de a identifica împreună soluțiile optime, punând la dispoziție resursele comunității AREI, care reprezintă investiții de miliarde de Euro la nivel național și care dispune de o cunoaștere aprofundată a mecanismelor de piață, acces la bunele practici de la nivel european, și care poate oferi sprijin pe dimensiunea de prognoza și evaluare a impactului în cascada pe care o măsura fiscală o poate avea asupra industriei și, implicit, asupra finanțelor țării”.

Comunitatea AREI întrunește cele mai importante companii cu proiecte de dezvoltare semnificative pe piața de real estate din România, însumând investiții în valoare de miliarde de Euro: Afi Europe Romania, Akcent Development, Alesonor, Argo Property Capital, Avivim Gonen Group, Bog' Art, Ceetrus Romania, Cordia Romania, CPI Romania, Estoria City, Forte Partners, Globalworth, Granvia Romania, Hercesa Imobiliara, Lion's Head, Mulberry Development, Mitiska REIM, Nepi Rockcastle, One United Properties, Portico Investments Romania, Portland Trust, Prima Development Group, Skanska, Speedwell, Square 7 Properties, Tiriac Imobiliare.