

Locuințele sociale cu 5% TVA – în continuă schimbare

Autori:

- *Costin Manta, Partener, Impozite indirecte, EY România*
- *Florina Parîng, Senior Manager, Impozite indirecte, EY România*

Epopeea cotei reduse de TVA pentru livrările de locuințe continuă. Încă din 2008, când a fost introdusă pentru prima oară cota de TVA de 5% pentru locuințele livrate ca parte a politicii sociale, TVA-ul a fost unul dintre instrumentele prin care s-a dorit încurajarea sectorului imobiliar. Impactul investițiilor în dezvoltări imobiliare este general recunoscut ca având un efect pozitiv asupra economiei (și, implicit, asupra veniturilor bugetare), dar și asupra condițiilor de trai.

Așa cum arată datele publicate de Eurostat la sfârșitul anului trecut, deși un număr covârșitor de români dețin locuințe proprietate personală, lucrurile nu arată la fel de bine când vorbim despre calitatea condițiilor de locuit, România fiind fruntașă în statisticile privind aglomerarea locuințelor și pe ultimul loc în Uniunea Europeană când vine vorba de mărimea locuinței. Deși cota redusă de TVA pentru locuințele sociale a fost implementată deja de mai bine de 14 ani, criteriile de aplicare sunt într-o continuă dinamică.

Plafonul de preț al locuințelor ce pot beneficia de 5% TVA, precum și numărul de achiziții ce pot fi efectuate de o persoană s-au tot modificat în timp, în prezent existând chiar două astfel de plafoane și posibilitatea de a achiziționa una sau mai multe locuințe în funcție de prețul lor. Dar nici regulile actuale nu vor rezista foarte mult, fiind anunțată modificarea lor după doar un an de la intrarea în vigoare.

S-ar putea considera că unul dintre motivele preconizatei schimbări îl reprezintă creșterea veniturilor la bugetul de stat și, poate, temperarea apetitului persoanelor fizice de a investi în mai multe locuințe „sociale” cu cota de TVA redusă (în prezent, posibilă în anumite cazuri).

Dar să vedem concret care sunt noutățile. Astfel, de la 1 ianuarie 2023, cota de 5% TVA se va aplica pentru achiziția unei singure locuințe cu un preț de cel mult 600.000 lei (aproximativ 120.000 EUR), exclusiv TVA. Comparativ cu regulile actuale (două plafoane existente, unul cu număr nelimitat de achiziții și altul aplicabil pentru o singură achiziție posibilă), regulile noi par mai simple: un singur plafon de preț și o singură achiziție posibilă.

În același timp însă, așa cum se arată și în expunerea de motive ce însoțește cea mai recentă modificare a cotei de TVA, intenția legiuitorului este de a restrânge sfera de aplicare a cotei reduse de 5% TVA, scăzând limita superioară de preț și impunând, cu titlu generic, achiziția unei singure locuințe la preț redus. Ținând cont de preocuparea constantă a autorităților fiscale, de a menține caracterul social al cotei reduse de 5%, ne putem gândi că existența unui plafon mai ridicat (de 700.000 lei) pentru achiziția unei singure locuințe, precum și posibilitatea de a achiziționa mai multe locuințe sub 450.000 lei, sunt criterii care puteau favoriza în unele cazuri mai curând investițiile și nu erau neapărat caracteristice politicii sociale în anumite cazuri, pe care se fundamentează introducerea cotei reduse.

Dacă ținem cont de recente modificări aduse impozitării veniturilor din chirii în cazul persoanelor fizice (eliminarea cotei forfetare, ce atrage un impozit pe chirii mai mare), precum și limitarea accesului la o singură locuință supusă cotei reduse de TVA și în limita unui plafon redus, se poate observa o tendință ce poate descuraja astfel de investiții în rândul persoanelor fizice. Rămâne de văzut dacă acest lucru va avea ca efect o migrare a acestui tip de investiții către

companii (în cazul cărora se poate aplica taxarea inversă și se pot aplica anumite deduceri).

Pe de altă parte, creșterea anterioară a plafonului avusese scopul de a alinia această limită la prețul actual al locuințelor, dată fiind evoluția pieței imobiliare. Iată că, în ciuda menținerii unor prețuri ridicate pe piață, plafonul maximal sub care se poate cumpăra un imobil cu TVA redusă va scădea cu 100.000 lei, ceea ce va limita totuși accesul populației la imobile cu 5% TVA. Pe lângă incertitudini în planificarea activității de dezvoltare, pe seama modificărilor frecvente privind TVA (pe lângă provocările legate de inflație, majorările de prețuri pentru materialele de construcții, creșterea costului cu forța de muncă), dezvoltatorii imobiliari se vor afla între nevoia de a asigura o ofertă adecvată noului plafon și cea de a menține marja de profit. Sperăm că implicațiile nu vor fi suportate tocmai de consumatorii vizați de această măsură socială.

O veste bună ar fi însă menținerea cotei de 5% pentru imobilele livrate în 2023, dar care se încadrează în condițiile aplicabile în 2022 și pentru care au fost plătite avansuri în 2022. Astfel, din prevederile tranzitorii se poate înțelege că vor putea fi achiziționate în continuare cu TVA redusă imobile cu o valoare sub 700.000 lei, dacă pentru acestea s-au plătit avansuri în anul 2022. O interpretare contrară ar afecta direct persoanele fizice care contractează astfel de imobile în 2022, pentru care creșterea procentului ar putea să nu fie sustenabilă financiar, din surse proprii sau din creditare. Mai mult, într-o astfel de situație am putea vedea un blocaj pe piața imobiliară, care nu este de dorit în condițiile actuale.

Conform aceluiași dispoziții tranzitorii, livrările efectuate începând cu anul 2023 pentru imobile cu un preț sub 450.000 lei, pentru care au fost încheiate antecontracte și încasate avansuri în 2022, nu ar fi luate în considerare la calculul limitei de un imobil supus 5% pentru fiecare persoană fizică.

Astfel, imobilele achiziționate începând cu anul 2023, pe noile reguli, vor fi înscrise într-un nou registru („Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023”). Acest lucru pare să indice că, din 1 ianuarie 2023, începe un nou capitol în ceea ce privește TVA-ul în piața imobiliară, iar tranzacțiile contractate anterior acestei date rămân pe regulile din 2022.

În ceea ce privește achiziția imobilelor de către persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, în practică pot apărea o serie de implicații. Astfel, o primă întrebare ar fi legată de semnificația acestei sintagme – dacă se referă la persoane cu grade de rudenie sau orice formă de coproprietate. În plus, apare întrebarea ce se întâmplă în cazul în care achiziția este realizată de doi soți care decid, ulterior, să divorțeze. Mai pot aceștia achiziționa un alt imobil pentru care pot beneficia de cota redusă de TVA? În principiu, nu. De asemenea, ce se întâmplă dacă cei doi soți au achiziționat un imobil cu 5% în cadrul căsătoriei sub regimul separației de bunuri? Va mai putea celălalt soț să achiziționeze un imobil cu 5% TVA? Cu siguranță rămân o serie de întrebări, care ar trebui să se clarifice în perioada următoare, dezvoltatorii imobiliari având sarcina aplicării cotei corecte de TVA pentru livrările efectuate.

Până atunci însă, ținând cont că anul 2022 se apropie de sfârșit, încă se poate accesa oportunitatea unei achiziții supuse cotei reduse de TVA în condițiile actuale mai favorabile, respectiv o singură locuință sub plafonul actual de 700.000 lei cu 5% TVA sau mai multe locuințe sub plafonul de 450.000 lei cu 5% TVA. Recomandăm însă o analiză prudentă a condițiilor legale, în linie cu cerințele privind substanța economică a tranzacțiilor, în anumite cazuri fiind posibile reîncadrări privind aranjamentele ce au drept scop obținerea unui avantaj fiscal contrar regulilor de TVA. O eventuală reclasificare din perspectiva TVA-ului ar atrage riscuri în

sarcina dezvoltatorilor imobiliari, astfel că aceștia ar trebui să aplice cota redusă cu prudență.