Cum a redus statul prețul locuințelor?

Autor: Costin Manta, Partener Asociat, Taxe indirecte, EY România

Anul 2022 a început cu vești bune pentru piața imobiliară din România. Cota de TVA de 5% se aplică din acest an și pentru locuințele mai scumpe de 450.000 lei, plafonul fiind majorat la 700.000 lei. Pentru a putea beneficia de noul plafon însă, a fost introdusă o nouă condiție: cota redusă de TVA se va aplica pentru o singură achiziție în acest interval de preț, în timp ce, în cazul locuințelor mai ieftine de 450.000 lei, se pot efectua mai multe achiziții cu cota de 5%. În cazul creșterii cererii pentru apartamentele situate în noul plafon de TVA, ar putea apărea ușoare creșteri de preț. Dar nu ne așteptăm totuși să depășească noul plafon (dincolo de care ar interveni din nou aplicarea cotei standard de TVA, fapt care ar putea duce la scăderea cererii).

Economia realizată de un cumpărător utilizând cota redusă poate fi substanțială. De exemplu, pentru o locuință cu un preț de 700.000 lei (plafonul maxim, aproximativ 140.000 de euro) economia realizată prin aplicarea cotei reduse de TVA de 5%, în locul celei standard de 19%, este de aproximativ 20.000 euro. O sumă importantă și deloc de neglijat. Mai mult, în cazul locuințelor achiziționate prin credit ipotecar, economia realizată de cumpărător crește, deoarece costurile de finanțare se vor aplica asupra unui preț mai mic (diminuat prin scăderea TVA).

În plus, ne putem aștepta că o parte dintre clienții interesați în trecut de locuințe cu un preț sub 450.000 lei să migreze către locuințe aflate sub noul plafon de 700.000 lei. Acest lucru ar putea contribui la facilitarea accesului la o locuință accesibilă pentru persoanele cu venituri mai mici.

Dar scăderea TVA ar putea aduce și alte beneficii, în plus față de un preț mai mic pentru cumpărători.

Substituie majorările costurilor de construcție. Noul plafon majorat poate compensa creșterile de prețuri ale materialelor de construcții, contribuind la susținerea pieței imobiliare. O lungă perioadă de timp, plafonul pentru 5% TVA a rămas constant, în vreme ce costurile au crescut susținut. Astfel, încadrarea în vechiul plafon era din ce în ce mai dificilă, mai ales în cazul locuințelor mai spațioase. Prin majorarea plafonului se poate îmbunătăți și un alt indicator.

Reducerea supraaglomerării locuințelor. România ocupă unul din primele locuri în clasamentul supraaglomerării locuințelor. Eurostat estimează o rată a supraaglomerării de 45,8%, faţă de media europeană de 17%, locuințele mai mari având un cost proporțional mai mare. Aplicarea cotei reduse de TVA de 5% poate duce la scăderea supraaglomerării locuințelor din România, locuințele mai mari devenind mai accesibile decât prin aplicarea cotei standard de TVA.

Conformarea voluntară poate crește. Așa cum s-a observat de-a lungul timpului, scăderea impozitelor poate contribui la creșterea conformării voluntare. Deși poate părea paradoxal, considerăm că scăderea cotei de TVA de la 19%, la 5% poate duce la încasări mai mari și la o mai bună conformare fiscală. Un aspect foarte important, ținând cont de locul fruntaș ocupat de ţara noastră în clasamentul fraudei de TVA. Anterior majorării plafonului, existau cazuri în care locuințele mai scumpe de 450.000 lei erau achiziționate de către firme (aplicând taxarea inversă), astfel că statul nu încasa în fapt TVA (deşi se aplica cota standard de 19% TVA). În cazul locuințelor cu un preț mai mic de 700.000 lei, ce pot fi achiziționate cu cotă redusă de 5%, achiziția prin intermediul unei societăți comerciale nu mai este la fel de atrăgătoare. Costul cu TVA 5% este semnificativ redus pentru cumpărătorii persoane fizice, iar prin achiziția directă de către aceștia este eliminat și riscul ca autoritățile fiscale să considere

TVA nedeductibilă la nivelul societății (care astfel nu mai este implicată în tranzacție). Mai mult, plafonul majorat poate duce la declararea corectă a prețului de vânzare în evidențele contabile ale vânzătorilor, ceea ce ar duce la creșterea colectării altor taxe și impozite (de ex., impozitul pe profit/venit declarat din aceste tranzacții).

Luând în considerare factorii de mai sus, ar fi de așteptat ca măsura să aibă un impact pozitiv pentru cumpărători, vânzători și chiar pentru autoritățile fiscale.