Locuinţele 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 locuinţe continuă. Încă din 2008, când a fost introdusă pentru prima oară cota de TVA de 5% pentru locuinţele livrate ca parte a politicii sociale, TVA-ul a fost unul dintre instrumentele prin care s-a dorit încurajarea sectorului imobiliar. Impactul investiţiilor în dezvoltări imobiliare este general recunoscut ca având un efect pozitiv asupra economiei (şi, implicit, asupra veniturilor bugetare), dar şi asupra condiţiilor de trai.

Aşa cum arată datele publicate de Eurostat la sfârşitul anului trecut, deşi un număr covârşitor de români deţin locuinţe proprietate personală, lucrurile nu arată la fel de bine când vorbim despre calitatea condiţiilor de locuit, România fiind fruntaşă în statisticile privind aglomerarea locuinţelor şi pe ultimul loc în Uniunea Europeană când vine vorba de mărimea locuinţei. Deşi cota redusă de TVA pentru locuinţele sociale a fost implementată deja de mai bine de 14 ani, criteriile de aplicare sunt într-o continuă dinamică.

Plafonul de preţ al locuinţelor ce pot beneficia de 5% TVA, precum şi numărul de achiziţii ce pot fi efectuate de o persoană s-au tot modificat în timp, în prezent existând chiar două astfel de plafoane şi posibilitatea de a achiziţiona una sau mai multe locuinţe în funcţie de preţul lor. Dar nici regulile actuale nu vor rezista foarte mult, fiind anunţată modificarea lor după doar un an de la intrarea în vigoare.

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

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

În acelaşi timp însă, aşa cum se arată şi în expunerea de motive ce însoţeşte cea mai recentă modificare a cotei de TVA, intenţia legiuitorului este de a restrânge sfera de aplicare a cotei reduse de 5% TVA, scăzând limita superioară de preţ şi impunând, cu titlu generic, achiziţia unei singure locuinţe la preţ redus. Ţinând cont de preocuparea constantă a autorităţilor fiscale, de a menţine caracterul social al cotei reduse de 5%, ne putem gândi că existenţa unui plafon mai ridicat (de 700.000 lei) pentru achiziţia unei singure locuinţe, precum şi posibilitatea de a achiziţiona mai multe locuinţe sub 450.000 lei, sunt criterii care puteau favoriza în unele cazuri mai curând investiţiile şi nu erau neapărat caracteristice politicii sociale în anumite cazuri, pe care se fundamentează introducerea cotei reduse.

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

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

Pe de altă parte, creşterea anterioară a plafonului avusese scopul de a alinia această limită la preţul actual al locuinţelor, dată fiind evoluţia pieţei imobiliare. Iată că, în ciuda menţinerii unor preţuri ridicate pe piaţă, plafonul maximal sub care se poate cumpăra un imobil cu TVA redusă va scădea cu 100.000 lei, ceea ce va limita totuşi accesul populaţiei la imobile cu 5% TVA. Pe lângă incertitudini în planificarea activităţii de dezvoltare, pe seama modificărilor frecvente privind TVA (pe lângă provocările legate de inflaţie, majorările de preţuri pentru materialele de construcţii, creşterea costului cu forța de muncă), dezvoltatorii imobiliari se vor afla între nevoia de a asigura o ofertă adecvată noului plafon şi cea de a menţine marja de profit. Sperăm că implicaţiile nu vor fi suportate tocmai de consumatorii vizaţi de această măsură socială.

O veste bună ar fi însă menţinerea cotei de 5% pentru imobilele livrate în 2023, dar care se încadrează în condiţiile aplicabile în 2022 şi pentru care au fost plătite avansuri în 2022. Astfel, din prevederile tranzitorii se poate înţelege că vor putea fi achiziţionate 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 creşterea procentului ar putea să nu fie sustenabilă financiar, din surse proprii sau din creditare. Mai mult, într-o astfel de situaţie am putea vedea un blocaj pe piaţa imobiliară, care nu este de dorit în condiţiile actuale.

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

Astfel, imobilele achiziţionate începând cu anul 2023, pe noile reguli, vor fi înscrise într-un nou registru („Registrul achiziţiilor de locuinţe 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 priveşte TVA-ul în piaţa imobiliară, iar tranzacţiile contractate anterior acestei date ramân pe regulile din 2022.

În ceea ce priveşte achiziţia 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 implicaţii. Astfel, o primă întrebare ar fi legată de semnificaţia 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 achiziţia 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 soţi au achiziţionat un imobil cu 5% în cadrul căsătoriei sub regimul separaţiei de bunuri? Va mai putea celălalt soţ să achiziţioneze un imobil cu 5% TVA? Cu siguranţă 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, ţinând cont că anul 2022 se apropie de sfârşit, încă se poate accesa oportunitatea unei achiziţii supuse cotei reduse de TVA în condiţiile actuale mai favorabile, respectiv o singură locuinţă sub plafonul actual de 700.000 lei cu 5% TVA sau mai multe locuinţe sub plafonul de 450.000 lei cu 5% TVA. Recomandăm însă o analiză prudentă a condiţiilor legale, în linie cu cerinţele privind substanţa economică a tranzacţiilor, în anumite cazuri fiind posibile reîncadrări privind aranjamentele ce au drept scop obţinerea unui avantaj fiscal contrar regulilor de TVA. O eventuală reclasificare din perspectiva TVA-ului ar atrage riscuri în

sarcina dezvoltatorilor imobiliari, astfel că aceştia ar trebui să aplice cota redusă cu prudenţă.