TVA tranzacţii imobiliare. Excluderea anului 2007 din ecuaţia fiscală

În materie de TVA aferent unor tranzacţii imobiliare efectuate de persoanele fizice anterior datei de 1 ianuarie 2010, jurisprudenţa naţională continuă să se dezvolte. În parametrii fixaţi de Curtea de Justiţie a Uniunii Europene prin hotărârea din 9 iulie 2015, în afacerea C-183/14, *Salomie* şi *Oltean*, instanţele de contencios fiscal sunt chemate să soluţioneze pe fond litigiile de acest tip.

Într-una din afacerile soluţionate recent de Curtea de Apel Cluj – Secţia a III-a Contencios Administrativ şi Fiscal, reclamantul a adus în discuţie adresa Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală – Direcţia Generală Legislaţie şi Proceduri Fiscale nr. 635886 din 15.02.2008, transmisă Camerei Notarilor Publici Bucureşti. Potrivit celor menţionate în această adresă, în opinia A.N.A.F. , înregistrarea persoanelor fizice care efectuau tranzacţii imobiliare ca plătitori de TVA era obligatorie doar cu începere de la data de 1 ianuarie 2008. Pornind de aici, în virtutea art. 47 – 49 din hotărârea Curţii de Justiţie a Uniunii Europene în afacerea*Salomie* şi *Oltean*, reclamantul a invocat faptul că această adresă reprezenta o "asigurare explicită" în sensul că nu datora TVA pentru tranzacţiile imobiliare din anul 2007.

Prin decizia civilă nr. 48 din 18 februarie 2016, Curtea de Apel Cluj a receptat acest argument şi a exclus din ecuaţia fiscală tranzacţiile efectuate de reclamant în anul 2007. În prealabil, la solicitarea reclamantului, instanţa a încuviinţat completarea expertizei fiscale administrate cu o variantă de calcul în care tranzacţiile din anul 2007 să nu fie luate în considerare.

Această soluţie are cu certitudine influenţă asupra soluţiei de fond. În condiţiile în care Curtea de Apel Cluj a concluzionat că, de la 1 ianuarie 2008, tranzacţiile imobiliare intră în sfera de aplicare a TVA, s-a pus problema determinării obligaţiilor de plată, respectiv a dreptului de deducere al TVA-ului. Or, excluderea din discuţie a tranzacţiilor imobiliare din anul 2007 a influenţat semnificativ atât data la care a fost depăşit de către reclamant pragul de scutire în materie de TVA (reconsiderată ca fiind data de 1 august 2008), cât şi cuantumul obligaţiilor fiscale stabilite de către instanţa de contencios fiscal ca fiind în mod real datorate.

Acest articol a fost publicat în Newsletter-ul Costaș, Negru & Asociații.