

TVA tranzacții imobiliare. Excluderea anului 2007 din ecuația fiscală

În materie de TVA aferent unor tranzacții imobiliare efectuate de persoanele fizice anterior datei de 1 ianuarie 2010, jurisprudența națională continuă să se dezvolte. În parametrii fixați de Curtea de Justiție a Uniunii Europene prin hotărârea din 9 iulie 2015, în afacerea C-183/14, *Salomie și Oltean*, instanțele de contencios fiscal sunt chemate să soluționeze pe fond litigiile de acest tip.

Într-una din afacerile soluționate recent de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a Contencios Administrativ și Fiscal, reclamantul a adus în discuție adresa Agenției Naționale de Administrare Fiscală – Direcția Generală Legislație și Proceduri Fiscale nr. 635886 din 15.02.2008, transmisă Camerei Notarilor Publici București. Potrivit celor menționate în această adresă, în opinia A.N.A.F. , înregistrarea persoanelor fizice care efectuau tranzacții 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 Curții de Justiție a Uniunii Europene în afacerea *Salomie și Oltean*, reclamantul a invocat faptul că această adresă reprezenta o “asigurare explicită” în sensul că nu datora TVA pentru tranzacțiile imobiliare din anul 2007.

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

Această soluție are cu certitudine influență asupra soluției de fond. În condițiile în care Curtea de Apel Cluj a concluzionat că, de la 1 ianuarie 2008, tranzacțiile imobiliare intră în sfera de aplicare a TVA, s-a pus problema determinării obligațiilor de plată, respectiv a dreptului de deducere al TVA-ului. Or, excluderea din discuție a tranzacțiilor imobiliare din anul 2007 a influențat semnificativ atât data la care a fost depășit de către reclamant pragul de scutire în materie de TVA (reconsiderată ca fiind data de 1 august 2008), cât și cuantumul obligațiilor fiscale stabilite de către instanța de contencios fiscal ca fiind în mod real datorate.

Acest articol a fost publicat în Newsletter-ul [Costaş, Negru & Asociații](#).