**Cumpărarea unei locuințe, între scumpirea creditelor și cota redusă de TVA**

*Material de opinie de Adrian Teampău, Director, și Raluca Ciocîia, Senior Consultant, Taxe Indirecte, Deloitte România*

După intrarea în vigoare a legii care extinde aplicarea cotei reduse de TVA de 5%, față de cea standard de 19%, pentru achiziția de locuințe de până la 700.000 de lei, autoritățile au publicat recent și norme de implementare. Calificarea locuințelor pentru cota redusă de TVA a fost de-a lungul anilor un subiect de interes atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru persoanele fizice interesate de o casă nouă. Dar rămâne de văzut în ce măsură noua regulă va avea efectul scontat asupra prețurilor.

Piața locuințelor este influențată de numeroși factori la acest început de an. Pe de o parte, avem semnalul de scumpire a creditelor transmis de Banca Națională a României prin majorarea dobânzii de politică monetară peste așteptări, care ar putea avea ca efect temperarea cererii, și lărgirea sferei de aplicare a cotei reduse de TVA pentru achiziția de locuințe, care ar trebui să conducă la scăderea prețurilor, cel puțin pe segmentul vizat de această măsură. Pe de altă parte, presiunile inflaționiste, tensiunile din piața muncii, dar și cererea ridicată pun sub semnul întrebării direcția prețurilor pe această piață în perioada următoare.

Revenind la majorarea plafonului pentru aplicarea TVA de 5% de la 450.000 de lei la 700.000 de lei, trebuie menționat faptul că măsura este aplicabilă pentru o singură achiziție. Cu alte cuvinte, orice persoană fizică, individual sau în co-proprietate cu o altă persoană fizică, poate să cumpere o singură locuință cu TVA 5%, dacă prețul de achiziție este cuprins între 450.000 de lei și 700.000 de lei (fără TVA). Nu este relevant dacă respectiva persoană a mai cumpărat locuințe cu cotă redusă și în anii anteriori, când plafonul maxim era de 450.000 de lei.

**Cum se verifică aplicarea corectă a facilității?**

Pentru a ține evidența acestor tranzacții, autorii legii au prevăzut înființarea registrului achizițiilor de locuințe cu cota de TVA 5%, iar modelul acestuia a fost publicat oficial la începutul lunii februarie.

Registrul se completează și se verifică de către notarii publici la data autentificării contractelor de vânzare-cumpărare ce au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințe cu cotă redusă de TVA. Acesta se completează atât pentru locuințele cu o valoare mai mică de 450.000 de lei, fără TVA (caz în care nu este relevant numărul achizițiilor efectuate), cât și pentru cele cu o valoare cuprinsă între 450.000 de lei și 700.000 de lei, fără TVA (unde intervine limitarea la o singură achiziție).

Accesul la registru este permis online, în baza unui certificat digital, întrucât acesta va fi organizat în format electronic și gestionat cu ajutorul aplicației informatice puse la dispoziție de Ministerul Finanțelor.

Facilitatea fiscală oferită pe acest segment de preț are potențialul de a impulsiona achizițiile, atât ca locuință personală, cât și în scop investițional. Aici intervine, însă, și efectul scumpirii creditelor, care ar putea afecta cererea, dat fiind că, pe acest segment de preț, finanțarea prin credit ipotecar este mai prezentă.

În concluzie, actualul context macroeconomic este dominat de inflație, cu efect inclusiv asupra prețurilor materialelor de construcție, și de deficit de forță de muncă. Dar cazul României nu este singular, situații similare se regăsesc în majoritatea economiilor lumii, în sectorul imobiliar. Pe de altă parte, în România, cererea de locuințe este pe un trend ascendent de mai mulți ani, iar oferta este subdimensionată, așa că rămâne de văzut cum va evolua piața în perioada următoare.