**Tranzacțiile imobiliare – informații accesibile care permit ANAF să verifice conformarea**

Autori:***Cristina Cristea****, Senior Manager, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România*

***Călin Stan****, Avocat, Senior Managing Associate, Băncilă, Diaconu și Asociații SPRL*

Notarii au obligația, potrivit unei prevederi recent introduse în Codul fiscal, să declare semestrial autorității fiscale teritoriale toate tranzacțiile de proprietăți imobiliare, chiar și pe cele sub pragul impozabil de 450.000 de lei, efectuate de persoanele fizice din patrimoniul personal. În acest fel, autoritățile fiscale vor avea instrumentele necesare pentru a verifica tranzacțiile și a le recalifica în activități independente, acolo unde situația o impune. Ceea ce se va traduce prin impozite mai mari plătite de cei în culpă, la care se vor adăuga dobânzi și penalități de întârziere. Cine sunt principalii vizați?

În 2021, cererea de proprietăți rezidențiale a fost în creștere (cu 31% față de 2020), conform datelor comunicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Nu ar trebui, deci, să ne mire interesul în creștere al autorităților fiscale pentru identificarea acelor situații care pot conduce la fraudarea sistemului de impozitare, prin evitarea plății unui impozit datorat ca urmare a desfășurării unei activități economice (acele persoane fizice care efectuează tranzacții repetate, în urma cărora obțin profit). Diferența de impozit este majoră – 0 sau 3% din venitul impozabil stabilit după scăderea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei, pentru tranzacțiile efectuate de persoanele fizice din patrimoniul personal, comparativ cu un impozit pe venit de 10%, calculat prin diferența dintre valorile de înstrăinare, costul de achiziție și cheltuielile deductibile luate în calcul.

Astfel, dacă până la modificările aduse Codului fiscal, la sfârșit de ianuarie 2022, notarii publici aveau obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial doar o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare din patrimoniul personal peste pragul neimpozabil de 450.000 de lei supuse impozitului pe venit, acum, notarii trebuie să declare toate tranzacțiile, deci și cele efectuate sub acest prag. Or, introducerea acestei notificări va conduce la o identificare clară și mult mai rapidă a unor situații de potențială fraudă. Dacă citim cu atenție nota de fundamentare ce a stat la baza modificărilor, două sunt categoriile vizate în mod cert de autorități.

Prima ar fi cea a persoanelor fizice care nu au înregistrat în cartea funciară proprietățile imobiliare deținute ca parte din patrimoniul afacerii și au plătit impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal. De ce sunt aceștia vizați? Răspunsul este simplu și destul de clar: în astfel de situații, aceștia au plătit impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care, având în vedere activitatea desfășurată, ar fi trebuit să plătească impozitul pe venitul din activități independente.

Cea de-a doua categorie vizată de stat este cea a contribuabililor care ar trebui să plătească impozitul pe venitul din activități independente, dar îl plătesc ca persoane fizice obișnuite. Cu alte cuvinte, aici, autoritățile arată înspre cei care ar trebui să trateze transferurile repetate de proprietate, din care fac profit, ca parte a unei activități economice și care, de fapt, nu sunt înregistrați în acest sens.

Cum este afectat bugetul de stat? Răspunsul este unul simplu – prin diminuarea sumelor cuvenite drept impozit. Să luăm exemplul unei persoane fizice care cumpără un imobil la un cost de 55.000 EUR și îl înstrăinează la valoarea de 70.000 EUR. Având în vedere pragul neimpozabil de 450.000 lei (aprox. 92.000 EUR), persoana fizică nu datorează impozit asupra venitului obținut în urma înstrăinării imobilului. Să presupunem că această persoană face acest lucru în mod repetat și nu declară că, în fapt, desfășoară o activitate economică. Astfel, mai cumpără un imobil la un cost de 60.000 EUR, înstrăinându-l ulterior la valoarea de 85.000 EUR și încă unul la un cost de 75.000 EUR, pe care îl va vinde ulterior pentru 90.000 EUR. Pentru că se află sub plafon, persoana nu va datora impozit pe venit pentru niciunul dintre imobilele înstrăinate.

În schimb, dacă aceste venituri ar fi raportate la nivelul unei persoane fizice autorizate, recunoscând caracterul economic al activității desfășurate și considerând aceleași prețuri de achiziție/înstrăinare ale imobilelor și cheltuieli deductibile în valoare de aprox. 10.000 EUR, aceasta va datora impozit pe venit pe diferența dintre valorile de înstrăinare, costul de achiziție și cheltuielile deductibile luate în calcul (și, atenție: documente justificative pentru astfel de costuri deductibile sunt absolut necesare). În plus, dacă aceștia obțin venituri peste un anumit plafon anual (având în vedere valoarea scăzută a acestuia în comparație cu veniturile obținute din tranzacții imobiliare, îndrăznim să afirmăm că plafonul este atins în marea majoritate a cazurilor), datorează și contribuția de asigurări sociale de sănătate și cea la pensie.

Odată cu noile modificări legislative și cu sporirea preocupărilor organelor fiscale de a crește gradul de colectare a taxelor și impozitelor - inclusiv în ceea ce privește persoanele fizice - aspectele de mai sus nu trebuie ignorate. În special în contextul modificării nivelului de detaliu al schimbului obligatoriu de informații cu ANAF – ce determină în mod evident și creșterea posibilității efective a organului fiscal de a realiza analize detaliate cu privire la tranzacțiile și activitățile desfășurate inclusiv de persoanele fizice – este de așteptat ca, la rândul său, numărul de controale fiscale în această sferă să crească. Iar, dacă în trecut, riscul concret de inspecție fiscală la adresa persoanelor fizice era poate mai scăzut, din considerente ce țineau atât de cadrul procedural rigid, cât și de lipsa de personal la nivelul organelor fiscale, în prezent, situația nu mai poate fi privită în aceeași paradigmă. Din contră, modificările legislative ce au permis inspecția fiscală „la distanță”, dublate de creșterea nivelului informațiilor relevante ce ajung pe masa organului fiscal, trebuie să fie serios luate în considerare drept un factor de natură să crească, poate chiar simțitor, riscul unor inspecții fiscale în sfera operațiunilor și a contribuabililor indicați mai sus.

În plus, este de menționat și faptul că, în cazul unui control, persoanele fizice care au încadrat eronat tranzacția trebuie să acopere impozitul calculat de către organul fiscal pentru activități independente, la care se adaugă penalități și dobânzi de întârziere (de luat în calcul și contribuțiile sociale, dacă va fi aplicabil, împreună cu penalitățile și dobânzile aferente). Mai mult, există riscul ca, în cazul recalculării impozitului pentru activității independente, autoritățile să nu considere cheltuielile realizate de către contribuabil ca și cheltuieli deductibile în scopul desfășurării activității în lipsa înregistrării anterioare a acestuia ca persoană fizică autorizată (chiar dacă acestea sunt dovedite prin documente justificative), ceea ce ar conduce la o creștere semnificativă a impozitului de plată.

Cum, de aici înainte, orice activitate desfășurată de persoanele fizice cu scop economic va fi mult mai ușor de identificat, am îndemna contribuabilii vizați să ia în considerare toate aspectele menționate, pentru a se asigura că se conformează fiscal.

În plus, am reaminti dezvoltatorilor imobiliari persoane fizice că, pentru încă trei luni, pot apela la amnistia fiscală pentru tranzacțiile imobiliare pe care le efectuează. Fie că discutăm despre contribuabili deja înregistrați fiscal ori contribuabili care ar trebui, conform celor de mai sus, să se înregistreze, amnistia permite declararea și conformarea voluntară inclusiv pentru perioade anterioare, cu beneficiul deja cunoscut al anulării tuturor accesoriilor pentru obligații fiscale principale datorate anterior momentului 31 martie 2020. Rămâne, însă, de văzut cum vor fi primite aceste schimbări de către persoanele direct vizate și dacă vom asista la o creștere a gradului de conformare voluntară, în special în contextul amnistiei fiscale în derulare.

**-//-**

**Despre EY România**

EY este una dintre cele mai mari firme de servicii profesionale la nivel global, cu 312.250 de angajați în peste 700 de birouri în 150 de țări și venituri de aproximativ 40 miliarde de USD în anul fiscal încheiat la 30 iunie 2021. Rețeaua lor este cea mai integrată la nivel global, iar resursele din cadrul acesteia îi ajută să le ofere clienților servicii prin care să beneficieze de oportunitățile din întreaga lume.

Prezentă în România din anul 1992, EY este liderul de pe piața serviciilor profesionale. Cei peste 800 de angajați din România și Republica Moldova furnizează servicii integrate de audit, asistență fiscală, juridică, strategie și tranzacții, consultanță către companii multinaționale și locale. Avem birouri în București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Chișinău. EY România s-a afiliat în 2014 singurei competiții de nivel mondial dedicată antreprenorialului, EY Entrepreneur Of The Year. Câștigătorul ediției locale reprezintă România în finala mondială ce are loc în fiecare an, în luna iunie, la Monte Carlo. În finala mondială se acordă titlul World Entrepreneur Of The Year.