**Daniel Anghel, Partener, liderul serviciilor fiscale și juridice PwC România**

**Măsurile de încurajare a pieței imobiliare între creșterea plafonului de TVA și aplicarea unei pseudo cote reduse: limitele impuse de legislația europeană**

Deși poate fi o măsură binevenită pentru piața imobiliară și cumpărători, propunerea de a avea două cote de TVA pentru o singură tranzacție trebuie analizată și din perspectiva limitărilor politicii fiscale care decurg din legislația europeană. După cum este știut, impozitele indirecte sunt guvernate de directive europene care trebuie transpuse în legislația națională, precum și de regulamente europene care au aplicabilitate directă în legislația locală.

În aceste condiții, proiectul de lege votat recent de Senat prin care pot fi aplicate două cote de TVA diferite pentru aceeași tranzacție imobiliară excede limitele directivei europene în domeniul TVA, directivă care este obligatorie pentru statele membre și a cărei nerespectare atrage declanșarea unei proceduri de infringement în vederea alinierii legislației. Conform proiectului recent votat, pentru o singură tranzacție imobiliară se aplică cota redusă de 5% TVA până la valoarea de 450.000 de lei și cota standard de 19% asupra valorii care depășește 450.000 lei.

Majoritatea țărilor UE au cote reduse de TVA pentru anumite categorii de produse și servicii, în conformitate cu limitele impuse de Directiva de TVA. În acest sens, cota standard, respectiv cota redusă se vor aplica ca procent din baza de impozitare adică asupra contrapartidei obținute pentru livrările de bunuri sau prestările de servicii realizate. Directiva de TVA nu prevede aplicarea diferențiată de cote de TVA pentru aceeași tranzacție în funcție de un plafon valoric.

România a introdus cota redusă de 5% de TVA pentru livrarea de locuințe ca parte a politicii sociale, conform limitelor permise de directivă. Astfel, cota redusă de 5% TVA se poate aplica, potrivit Codului fiscal, pentru „locuințele care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată.”

Prin măsura propusă prin proiectul votat de Senat, toate vânzările de locuințe având caracteristicile precizate anterior se vor supune cotei reduse de 5% TVA până la valoarea de 450.000 lei, depășind sfera cotei reduse, așa cum este prevăzută în directivă întrucât nu se mai respectă criteriile de încadrare în politica socială care ar viza doar locuințe având anumite caracteristici de suprafață și valoare, destinație etc.

Inițiatorii proiectului susțin că modificarea se impune pentru că actuala modalitate de aplicare a cotei de TVA reduse de 5% creează dificultăți pe piața imobiliară. „Mai mult, deși actualmente legea prevede posibilitatea aplicării unei cote reduse de 5% de TVA pentru livrarea locuințelor cu o suprafață utilă de maximum 120 mp, această posibilitate de a beneficia de o locuință de 120 mp pentru un preț de 450.000 lei este utopică, mai ales în marile orașe”, arată autorii proiectului în expunerea de motive.

Pe de altă parte, parlamentul a votat anul trecut un proiect de modificare a Codului Fiscal prin care plafonul până la care urma să se aplice cota redusă de TVA de 5% era majorat la 140.000 euro, o măsura compatibilă cu directiva de TVA, dar care a fost amânată până în anul 2022. Astfel, actualul proiect care prevede cele două cote de TVA pentru aceeași tranzacție imobiliară nici nu ar fi justificat atâta timp cât plafonul oricum este preconizat să fie mărit începând cu anul viitor.