Izabela Stoicescu, Senior Manager PwC Romania

Cristina Florea, Senior Associate PwC Romania

**Cum va funcționa aplicarea cotei reduse de TVA de 5% pentru locuințe începând cu 2022**

Plafonul actual de 450.000 de lei pentru aplicarea cotei reduse de TVA de 5% pentru vânzările de locuințe către populație va crește până la nivelul de 700.000 de lei începând cu anul viitor, conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 170/2021, publicată sâmbătă, 18 decembrie, în Monitorul Oficial (care include mai multe măsuri în domeniul fiscal-bugetar).

Proiectul de Ordonanță a fost inițial publicat pe site-ul Ministerului de Finanțe pe 15 decembrie, astfel că perioada de dezbatere publică a fost de numai 2 zile.

Noutatea față de promisiunea anterioară din anul 2020 referitoare la majorarea plafonului este reintroducerea limitei de o tranzacție per cumpărător (care era valabilă anterior 2019, dar fusese eliminată).

Astfel, o persoană fizică poate beneficia o singură dată de cota redusă de TVA pentru achiziția unei locuințe de maximum 120 mp, cu valoare cuprinsă între 450.000 lei și 700.000 lei, în timp ce, pentru tranzacțiile în valoare de sub 450.000 lei, nu a fost stabilită această condiție (fiind posibilă achiziționarea mai multor apartamente cu cotă redusă sub acest plafon).

Limita de o tranzacție per cumpărător pe intervalul de valoare 450.000-700.000 lei se va aplica de la 1 ianuarie 2022, nefiind relevant că o persoană fizică a mai efectuat o astfel de tranzacție în anii anteriori.

De asemenea, trebuie ținut cont că se consideră că s-a efectuat o tranzacție în acest interval de valoare indiferent că achiziția s-a efectuat în mod individual sau în coproprietate cu altă persoană fizică/alte persoane fizice.

Verificarea tranzacțiilor anterioare se va face de către notarii publici, prin interogarea unui nou Registru, în format electronic, în care aceștia vor avea obligația să înscrie informațiile din contractele încheiate de vânzători cu persoanele fizice, care au stipulat aplicarea cotei reduse de 5%.

Urmează să fie publicată legislația secundară în acest sens, și anume un Ordin ANAF cu consultarea Uniunii Notarilor Publici din România, teoretic în termen de 10 zile de la publicarea Ordonanței.

Drept scurt context legislativ, majorarea plafonului, pentru aplicarea cotei reduse de TVA 5% pentru locuințe, până la nivelul de 140.000 euro (echivalentul aproximativ al actualului plafon propus direct în monedă națională, de 700.000 lei) a fost anunțată încă din vara anului 2020, fiind aprobată prin Legea nr. 248/2020, care ar fi urmat să intre în vigoare de la 1 ianuarie 2021.

Măsura a fost menită să ajusteze plafonul pentru aplicarea cotei reduse de TVA în linie cu evoluția pieței imobiliare.

În decembrie al anului trecut, cu o zi înainte să intre în vigoare, termenul a fost amânat până la 1 ianuarie 2022, prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 226/2020.

Noul mecanism propus este, acum, justificat în preambulul Ordonanței prin faptul că „este necesară instituirea urgentă a unor reguli în vederea respectării caracterului social pentru aplicarea cotei reduse de TVA, conform legislației europene în domeniu, în cazul livrărilor de locuințe”.

Însă, sunt câteva aspecte care ridică semne de întrebare. Este această variantă de aplicare a cotei reduse de 5% întru totul armonizată cu prevederile Directivei de TVA? Sau, la nivel mai pragmatic, în ceea ce privește administrarea Registrului, va conține doar informațiile strict necesare? Va fi permisă interogarea propriilor date de către o persoană fizică?

Atunci când măsuri importante sunt introduse extrem de rapid, de pe o zi pe alta, prin Ordonanță de urgență, putem, eventual, doar intui sau spera anumite răspunsuri.

Nu în ultimul rând, apare întrebarea dacă reintroducerea limitării la o tranzacție/cumpărător este, într-adevăr, de dorit, în contextul economic actual. Încurajarea pieței imobiliare și fluidizarea tranzacțiilor ar fi fost un stimulent benefic pentru anul viitor, în final, inclusiv pentru bugetul public. Astfel că menținerea angajamentului anterior ar fi fost o măsură pozitivă și o veste (mai) bună.