



Nr. 3802/19.09.2023

*Către,*

**MINISTERUL FINANTELOR**

**În atenția domnului ministru Marcel-Ioan Boloș**

**Stimate domnule ministru,**

Ne adresăm către dvs. ca urmare a măsurilor fiscale cuprinse în proiectul de modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal apărut în spațiul public. Solicitarea noastră se referă la unele dintre măsurile care vor afecta sectorul imobiliar, dar și persoanele fizice care achiziționează locuințe, din cauza lipsei de predictibilitate a legislației fiscale ce stabilește tratamentul TVA.

1) Una dintre măsuri se referă la trecerea de la cota de 5% de TVA la cota de 9% pentru locuințele livrate în cadrul politicii sociale (cele cu valoare de până la 600.000 lei). Această prevedere suferise deja modificări importante la începutul acestui an (2023) cu privire la numărul de locuințe și condițiile necesare aplicării cotei reduse de TVA, fiind instituite și măsuri tranzitorii.

De această dată se modifică și cota de TVA de la 5% la 9%, fiind prevăzute două tipuri de măsuri tranzitorii atât pentru contractele încheiate anterior anului 2023, cât și pentru cele încheiate în cursul anului 2023, pentru a se menține cotele și condițiile în vigoare la data încheierii contractelor pentru o scurtă perioadă de timp (anul 2023).

Amintim că, începând cu anul 2020, aceste prevederi au suferit sistematic modificări ce afectează atât mediul de afaceri, dar și pe potențialii beneficiari, fiind una dintre măsurile care, în opinia noastră, destabilizează mediul de afaceri și populația din cauza lipsei de predictibilitate.

2) O altă modificare ce va afecta locuințele livrate cu cota redusă de TVA, este redefinirea la art. 266 alin. (1) pct. 16<sup>1</sup> din proiectul de ordonanță, a locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare și pot fi livrate cu cota redusă de TVA, fiind adăugate condiții noi referitoare la finisaje interioare și exterioare, instalații sanitare și electrice, față de definiția care a fost inclusă în Codul fiscal în urma unei inițiative legislative (Legea nr. 301/2022) menite să aducă clarificări pentru a evita interpretările abuzive cu privire la noțiunea de locuințe care pot fi locuite „ca atare”, care nu a fost în mod explicit definită în Codul fiscal.

**În condițiile în care definiția locuinței locuibile ca atare, de abia promovată în urmă cu un an, va fi modificată, va afecta contractele deja în derulare ce se bazează pe actuala definiție, ceea ce ar implica măsuri tranzitorii destul de greu de explicitat pentru mediul de afaceri.**

Astfel, Legea nr. 301/2022 a acoperit un vid legislativ, întrucât până la adoptarea acesteia de către Parlamentul României, nu a existat o definiție a „locuinței locuibile ca atare”, drept pentru care singura soluție rațională a fost aceea aleasă de Parlament, de a introduce în lege o dispoziție de natură explicativă cu rol clarificator, tocmai pentru ca această definiție să se aplice inclusiv pentru situațiile apărute înainte de anul 2022.

În cazul modificării definiției, ajungem iarăși în aceeași situație, respectiv pentru controalele fiscale care vizează perioade fiscale și situații de fapt anterioare anului 2022, nu mai există criterii de calificare a unei locuințe drept locuință locuibilă ca atare, întrucât noua definiție prin conținutul ei nu mai poate fi calificată ca fiind o dispoziție explicativă cu rol de clarificare și aplicare unitară a legii, iar acest lucru va conduce la reluarea abuzurilor din partea organelor fiscale. Acest comportament abuziv, pentru perioadele fiscale anterioare anului 2022, va fi influențat și facilitat chiar de noile cerințe propuse pentru definiția din proiectul de act normativ care, după cum arătăm în cele ce urmează, au o abordare semnificativ diferită de precedentele cerințe.

Pe de altă parte, nu găsim o motivație serioasă a schimbării radicale a definiției locuinței locuibile ca atare, fiind diametral opusă actualei definiții cu consecințe asupra tuturor contractelor în derulare, dar și chiar pentru trecut, așa cum am menționat.

Potrivit actualei definiții a locuinței locuibile ca atare este necesar accesul la energie electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere. Dar în proiectul de ordonanță sunt adăugate condiții noi, respectiv și instalații electrice, inclusiv tablou, doze, întrerupătoare/comutatoare și prize.

Dacă actuala definiție menționează că locuința trebuie să fie formată cel puțin dintr-un spațiu pentru odihnă, un spațiu pentru pregătirea hranei și un grup sanitar, indiferent care sunt dotările existente și gradul de finisare la data livrării, proiectul de modificare exclude posibilitatea de a se livra locuințe cu grade diferite de finisare, cu cotă redusă, impunând mai degrabă un standard înalt de dotare și finisare.

Noua definiție a locuinței locuibile ca atare cuprinde condiții restrictive cu privire la dotări fiind menționate: finisajele exterioare ce includ cel puțin: acoperiș dacă, în funcție de tipul construcției, este prevăzut acest element constructiv, geamuri, ușă de/la intrare; finisajele interioare ce includ cel puțin: pereți finisați cu vopsea, tapet, faianță sau alte elemente utilizate pentru finisare, podele finisate cu gresie, parchet sau alte elemente utilizate pentru finisare, uși interioare, în funcție de proiect; instalații sanitare și obiecte sanitare, respectiv vas WC, lavoar și spălător cu cuvă, cu bateriile aferente.

Din această perspectivă, este evident că acest caracter locuibil al imobilelor trebuie determinat conform cu jurisprudența europeană, inclusiv în materie de TVA, din perspectiva scopului și așteptărilor unui consumator mediu sau cu exigențe medii la nivelul cărui se realizează analiza. Așadar, ar trebui avute în vedere strict elementele care ar putea împiedica locuirea propriu-zisă a spațiului și nu lipsa unor anumite dotări / obiecte/ accesorii / finisaje (așa cum se propune prin proiectul de modificare propus), care doar ar putea crea cel mult un eventual disconfort la nivelul cel



mai înalt de exigență al unui posibil cumpărător, însă fără să prezinte niciun interes relevant pentru majoritatea cumpărătorilor din piață.

Având în vedere cele prezentate mai sus, dacă față de modificarea cotei de TVA de la 5% la 9% pentru livrarea de locuințe în cadrul politicii sociale, putem înțelege că are drept motivație exclusiv creșterea veniturilor colectate la bugetul de stat, nu am identificat însă raționamentul modificării definiției locuinței locuibile ca atare și am dorit să atragem atenția asupra consecințelor posibile ale acestei măsuri, precum și să subliniem că sectorul dezvoltărilor imobiliare este deja în cădere liberă în România, fără aceste modificări fiscale propuse, care spre deosebire de precedentele, nu au scopul de a salva această industrie, ci din contră de ai reduce puținele șanse de revigorare.

În aceste condiții în care pentru una din măsuri am identificat ca motivație strict creșterea sumelor ce se estimează a fi colectate la buget, iar pentru cealaltă nu am identificat nicio motivație rațională economic sau bugetar, dar ambele măsuri fiind cu efecte economice și sociale ușor previzibile, evident negative, ce în scurt timp urmează să se răsfrângă asupra bugetului în același sens negativ, Camera Consultantilor Fiscali nu poate considera ca oportune astfel de măsuri fiscale.

Cu stimă,

**Dan Manolescu**  
**Președinte CCF**