

TVA? Creanțe? Masuri fiscale mult așteptate? Ia-le de unde nu-s!



Nu aduce anul ce aduce ultimul Monitor Oficial al anului. 1332 din 2020 e ultimul Monitor Oficial al anului 2020. În cadrul lui, Ordonanța de Urgența a Guvernului nr. 226/2020 implementează un proiect pe care nu-l așteptăm, nu-l doream, dar îl banuim: amâna pentru 2022 câteva din măsurile fiscale mult așteptate, printre care majorarea la 140.000 EUR a pragului până la care se aplica TVA de 5% la imobile precum și eliminarea pragului de 30% pentru deductibilitatea creanțelor neîncasate cesionate.

Nu e tot proiectul așa rau...

Se prelungește și termenul de suspendare a executarilor silite (care implica o somație), a accesoriilor și a prescripției fiscale până în **31.03.2021**.

Atenție însă: **nu** se prelungește și termenul de suspendare a executarilor silite prin poprire, termen care fusese stabilit prin OUG 29/2020 și care a expirat, după diverse prelungiri, de Craciun – 25.12.2020.

Se prelungește și perioada în care se poate solicita anularea accesoriilor aferente creanțelor principale anterioare lunii martie 2020 (facilitate instituită prin OUG 69/2020). Tehnica legislativă reia logica anterioară - perioada depunere, decadere, perioada depunere – deși este inexplicabil de ce se menține perioada de decadere dintre cele două perioade de depunere (daca s-a depus o cerere după 15.12, dar înainte de 01.01.2021, cererea va fi respinsă ca tardivă, dar se va putea relua, identic, după 01.01.2021). Tot până la **31.03.2021** se prelungește și termenul în care se poate solicita **eșalonarea simplificată** – OUG 181/2020 – aferenta obligațiilor scadente în 2020, după instituirea stării de urgență.

Se amâna și alte măsuri (vouchere, **obligație case de marcat electronice fiscale**) și se clarifică diverse probleme întâmpinate la calculul contribuțiilor și impozitelor aferente indemnizațiilor acordate pentru facilitarea formelor de organizare a muncii la distanță (OUG 30/2020 sau Kurzarbeit).

Dar cu TVA-ul ce avuserați ?

Piața imobiliară se dezvoltase în ultima parte a anului 2020 plecând de la premisa implementării din ianuarie 2021 a majorării pragului aferent TVA de 5% la 140.000. E adevărat că pareă prea frumos: măsura era luată din timp, contribuabilii aveau timp să analizeze, să se

pregateasca, sa modifice planurile, cumparatorii se puteau uita la apartamente sau case ceva mai mari.

Dintr-o data planurile trebuie sa se schimbe. Apartamentele sau casele care erau concepute în vederea unei vânzari cu TVA 5% trebuie sa țina cont de TVA de 19%. Proiectele care aveau în vedere vânzarea unor imobile sub acest prag trebuie sa regândeasca întregul plan de la zero pentru a ține cont de majorarea prețului cu 20%. Acest lucru implica:

- €€€€€€€€€€€€€€€€ Adaptari ale proiectelor
- €€€€€€€€€€€€€€€€ Identificarea altor cumparatori
- €€€€€€€€€€€€€€€€ Soluționarea disputelor cu cei care contractasera deja având în vedere TVA de 5%.

Cu privire la ultimul punct, un rol important îl vor avea și bancile care finanțau aceste achiziții. Majorarea prețului cu 14% îi va face pe mulți cumparatori sa nu se mai încadreze în plafonul de finanțare fiind necesara reorientarea catre alte apartamente sau case. Așa cum pandemia ne-a redescoperit importanța clauzelor de forță majora, schimbarile TVA-ului aferent locuințelor ne vor ajuta sa redescoperim clauzele ce vizeaza taxele din antecontractele de vânzare-cumparare. Sa speram ca surpriza nu va fi foarte neplacuta și nu îi va forța pe cumparatori sa achite 14% în plus.

Cred ca modificarea ne învața ceea ce banuiam: ar trebui sa privim cu atenție orice masura fiscala și sa nu luam vreo decizie sau sa facem vreun plan asumând un anumit nivel al taxelor. Se pot schimba sau reinterpretata oricând. Uneori în favoarea noastra, deseori nu.

Ne reîntâlnim în jurul datei de 31 martie 2021 daca, pâna atunci, nu mai apare vreo *reglare* bugetara.