

Locuințe cu 5% TVA, fara limita



De la 1 ianuarie 2019, au fost eliminate mai multe condiții pentru aplicarea cotei reduse de TVA de 5% la vânzarea-cumpararea de locuințe. Aceasta masura poate sa dea înca un imbold sectorului rezidențial.

Printre modificarile fiscale survenite pe final de an 2018 și început de an 2019 care au produs valuri în piața, una pare sa fi trecut neobservata. Guvernul a eliminat doua condiții din Codul Fiscal, suprimând efectiv restricțiile la achiziția de locuințe cu 5% TVA.

Urmatoarele doua condiții au fost eliminate din Codul Fiscal: (1) limitarea suprafeței de teren pe care este construita locuința (pâna la 31.12.2018 fiind de 250 mp), astfel încât acum suprafața de teren pe care este construita locuința poate fi oricât de mare și (2) limitarea numarului de locuințe achiziționate cu cota de TVA de 5% (pâna la 31.12.2018 se putea achiziționa doar una de catre o persoana fizica).

Așadar, de la 1 ianuarie 2019, singurele condiții pentru aplicarea cotei de 5% TVA pentru locuințe sunt urmatoarele: suprafața utila a locuinței sa nu depășeasca 120 mp; valoarea totala a locuinței și a terenului pe care este construita sa nu depășeasca 450.000 lei; în momentul vânzării locuința sa poata fi locuita ca atare.

Acum, sa ne uitam cu atenție la contextul sectorului rezidențial.

Normele BNR, intrate în vigoare la 1 ianuarie 2019, prevad scaderea gradului de îndatorare. De asemenea, menținerea pe un trend ascendent a cursului de schimb leu/euro va avea un impact asupra valorii de 450.000 lei pâna la care se poate aplica cota TVA de 5%.

Estimarea trendului de evoluție a volumului de locuințe care se vor tranzacționa în cursul anului 2019 este destul de complicat, dar ne putem aștepta ca, în ansamblu, efectele reglementarilor restrictive luate de BNR privind creditarea sa fie ponderate prin ajustarea cu diferența de TVA a prețului de vânzare a locuințelor care îndeplinesc condițiile necesare.

Consideram ca decizia Guvernului, aplicabila de la 1 ianuarie 2019, este posibil sa dea înca un impuls sectorului rezidențial. Nu este clar în ce masura era necesara eliminarea condiției privind suprafața terenului, având în vedere ca majoritatea locuințelor vândute care îndeplineau celelalte criterii erau cu precadere apartamentele (care nu beneficiau de o cota de teren aferenta atât de mare).

Din perspectiva strict tranzacționala, credem ca exista așteptarea ca numarul celor care achiziționeaza în scop investițional astfel de unitați sa creasca ca pondere în totalul cumparatorilor.

Conform datelor din piața rezidențială, 84% din ofertele de locuințe sunt cu o suprafață de sub 120 mp și 71% din cererile de locuințe au valoarea sub 450.000 lei. Așadar, cei care doreau să achiziționeze locuințe cu 5% TVA ca reședință nu vor fi afectați în niciun fel de aceste schimbări legislative. Putem susține prima concluzie conform căreia numărul celor care vor achiziționa cu 5% TVA în scop investițional va crește deoarece nu va mai exista limitarea numărului de locuințe achiziționate cu 5% TVA de către o persoană. Acest aspect poate să fie unul pozitiv deoarece unele statistici arată că sectorul imobiliar rezidențial a cunoscut, la finalul anului 2018, o scădere la nivel național de 30% în privința livrării de locuințe.

Cu siguranță, se mai pot face și alte analize, dacă ne uităm la orașe mai mici din țară, unde se tranzacționează case cu teren aferent și unde, până în 2019, limitarea suprafeței terenului la 250 mp era o barieră pentru aplicarea cotei reduse de 5% TVA. Așadar, se pot tranzacționa și case cu teren aferent nelimitat la 250 mp.