



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 2079 / 1978
DATA 03.08.2010

Biroul permanent al Senatului
Bp 345 / 24.08.2010

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
577 7.09.2010

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind sprijinirea persoanelor care doresc să cumpere o casă nouă*”, inițiată de 9 deputați – PD-L, Grupul parlamentar al Minorităților Naționale (Bp. 345/2010).

I. Principalele reglementări

Potrivit *Expunerii de motive*, această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare stabilirea unui cadru legislativ „*în vederea protejării tuturor celor care vor să cumpere o casă nouă*”.

II. Observații

1. Referitor la **art. 1** al propunerii legislative, evidențiem faptul că, în funcție de intenția de reglementare, ar fi trebuit să se precizeze categoria persoanelor care ar urma să beneficieze de prevederile prezentei inițiative legislative.

Avem în vedere că titlul propunerii legislative se referă la „*sprijinirea persoanelor care doresc să cumpere o casă nouă*”, iar textul propus face referire doar la „*dezvoltatorii imobiliari*”.

2. Cu privire la **art. 2** din propunerea legislativă, amintim că, potrivit art. 942 din *Codul civil*, contractul este „*acordul între două sau mai multe persoane spre a constitui sau a stinge între dâșii un raport juridic*”. Acesta presupune acordul de voință al părților și are ca efect producerea de efecte juridice (nașterea, modificarea, transmiterea sau stingerea unui raport obligațional).

De asemenea, un contract se consideră încheiat în momentul manifestării voințelor concordante, cu respectarea condițiilor de fond și formă cerute de lege, prin raportare la specificul fiecărui contract. Așadar, factorul primordial al încheierii contractului este acordul de voință al părților (voință juridică). *Principiul libertății de voință* în materie contractuală presupune libertatea de a încheia contracte, dar nu în sensul unui desăvârșit liber arbitru, ci în sensul libertății condiționate de viața socială și de normele legale. Libertatea contractuală se exprimă din punctul de vedere al formei, în regula consensualității convențiilor, conform căreia, pentru validarea unei convenții, este suficient acordul de voință al părților, afară numai dacă ar fi vorba de contracte reale sau solemne, iar executarea obligațiilor se face așa cum ele au fost asumate („*pacta sunt servanda*”).

Mai mult, libertatea contractuală, ca și consecința primară a autonomiei de voință, se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract. Nimeni nu poate fi forțat să intre în raporturi contractuale, nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract, dar și invers, nimeni nu poate fi împiedicat să încheie un anumit contract. Libertatea contractuală se exprimă și prin libertatea părților de a-și alege forma contractului și de a stabili conținutul. Dacă orice contract este just prin sine și obligația se naște din voințele părților, este normal ca acestea să poată să stabilească conținutul și forma de manifestare a voinței lor juridice. Libertatea de fond este țărmuită doar de bunele moravuri și de ordinea publică. Libertatea contractuală se exprimă prin aceea că o convenție se va naște validă, indiferent de forma de manifestare a voinței părților: „*Solo consensus obligat*”.

Privită sub aspect economic, libertatea contractuală, mai ales în economia de piață, este mijlocul juridic cel mai adecvat pentru satisfacerea intereselor legitime ale persoanei, precum și pentru asigurarea bunăstării generale, respectiv a progresului social. Ea este una dintre premisele de bază ale liberei concurențe între operatorii economici.

Între principalele consecințe ale teoriei autonomiei de voință putem menționa faptul că un contract este izvorul principal al obligațiilor părților, majoritatea normelor ce reglementează materia contractelor sunt dispozitive și/sau supletive, iar părțile pot să convină în mod liber asupra unor clauze derogatorii de la norme, normele imperative, în materia contractelor, având menirea să apere ordinea publică și protejarea intereselor fundamentale ale părților. De asemenea, formele prevăzute de lege pentru încheierea valabilă a contractelor sunt destul de simple, *consensualismul* fiind un principiu juridic extrem de util în materia contractuală, mai ales știut fiind faptul că acest domeniu presupune claritate și simplitatea formelor.

3. Având în vedere că România, în calitate de stat membru al Uniunii Europene, și-a asumat, prin *Tratatul de aderare*, obligația de a respecta aquis-ul comunitar, la nivel național nu se poate face excepție de la regulile referitoare la exigibilitatea taxei pe valoarea adăugată (TVA) în cazul încasării avansurilor pentru construcția de locuințe, chiar dacă persoana care încasează aceste avansuri nu va dispune de sumele încasate cu titlu de avans până la data înscrierii imobilului în *Cartea funciară* de către proprietar.

Prevederile art. 134² alin. (2) lit. b) din *Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*, reprezintă transpunerea în legislația națională a prevederilor art. 65 din *Directiva 112/2006/CE privind sistemul comun al taxei pe valoarea adăugată, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, la art. 134² alin. (2) lit. b) din Codul fiscal, se precizează că, prin derogare de la prevederile alin. (1), exigibilitatea taxei intervine la data la care se încasează avansul, pentru plățile în avans efectuate înainte de data la care intervine faptul generator. Fac excepție de la aceste prevederi avansurile încasate pentru plata importurilor și a TVA aferente importului, precum și orice avansuri încasate pentru operațiuni scutite sau care nu sunt impozabile.

Precizăm că avansul reprezintă plata parțială sau integrală a contravalorii bunurilor și serviciilor efectuată înainte de data livrării sau prestării acestora.

Având în vedere cele menționate, considerăm că **art. 2 alin. (1)** din propunerea legislativă ar fi trebuit să cuprindă dispoziții referitoare la supunerea sumelor încasate în avans prevederilor Titlului VI – *Taxa pe valoarea adăugată* din *Codul fiscal*.

4. Nu în ultimul rând, reamintim că în legislația în vigoare există deja creat un mecanism juridico-financiar pentru „*protejarea celor care vor să cumpere o casă nouă*”. Astfel, *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Prima casă”, cu modificările și completările ulterioare*, are ca obiectiv deblocarea procesului de creditare și dinamizarea activității de construcții cu efecte asupra creșterii economice și asupra creării de noi locuri de muncă, precum și facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția de imobile pentru locuit în actualul context al crizei financiare și economice.

Beneficiarii acestui program guvernamental pot achiziționa, conform art. 2 din *Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”, cu modificările și completările ulterioare*, următoarele tipuri de locuințe: locuință finalizată, locuință care urmează să se construiască sau locuință aflată în faza de construcție.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative în forma prezentată.**



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului