

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin art. 282 din OUG 25/2018 privind modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru aprobarea unor măsuri fiscal-bugetare a fost modificat și art. 291 alin. (3) lit. c) punctul 3 din noul Cod Fiscal. Ca urmare a acestei modificări, noua formă a reglementării, în vigoare de la 20 ianuarie 2019 și neschimbată până în prezent, este următoarea:

La art. 291, alin. (3), lit. c), pct. 3 se specifică faptul că: cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: (...)

3. livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 m², exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare.

Prin prezentul proiect de lege se dorește modificarea prevederilor legale actuale privind cota de TVA de 5%, pe de o parte, pentru actualizarea limitărilor impuse în funcție de intenția reală a legiuitorului de la momentul introducerii acestei reglementări (care în prezent nu își mai atinge scopul) și, pe de altă parte pentru a aduce răspunsuri la problemele generate de noile realități sociale și economice.

În concret, se propune modificarea plafonului de preț de la 450.000 lei, exclusiv TVA (cât este valoarea actuală) la 750.000 lei, aproximativ 160.000 Euro, exclusiv TVA. Necesitatea modificării rezultă din evoluția cursului de schimb leu/euro, evoluția prețurilor în domeniul imobiliar și noile realități economico-sociale actuale, inclusiv referitor la efectele pandemiei de Covid19.

Intenția legiuitorului, încă de la momentul introducerii acestei cote de TVA de 5% pentru livrarea

locuințelor (2008), a avut în vedere atât o componentă economică, cât și o componentă socială. În ceea ce privește componenta economică, s-a vizat dezvoltarea și încurajarea tuturor sectoarelor economice relevante din domeniul imobieliarelor, prin măsuri care să antreneze pe verticală și pe orizontală companiile de construcții, fabricile de materiale de construcții, mobilier, electrocasnice etc., precum și furnizorii de produse și servicii conexe. Componenta socială viza măsuri concrete pentru susținerea populației, în special familiile tinere care urmăreau să achiziționeze o locuință.

Concret, la data de 1 ianuarie 2016, cursul de schimb leu/euro publicat de Banca Națională a României era de 4,5169 lei/ 1 euro, iar la data prezentei analize, cursul este de 4,8395 lei/ 1 euro. Așadar, la 1 ianuarie 2016, limita de 450.000 lei exclusiv TVA, stabilită de ultima formă a reglementării, indică faptul că pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 5%, putea fi achiziționată o locuință cu o valoare maximă de aproximativ 100.000 euro exclusiv TVA, iar în prezent, luând în calcul numai evoluția cursului de schimb, locuința poate avea o valoare maximă de aproximativ 93.000 euro exclusiv TVA.

După scăderea bruscă generată de criza economică din 2008-2009, în anii 2013 – 2015 valoarea bunurilor imobiliare s-a stabilizat, iar în perioada imediat următoare (din 2016 și până în prezent) piața de imobiliare din România a crescut într-un ritm constant.

Analiza grilelor notariale publicate pentru aceeași perioadă confirmă tendințele ascendente, însă considerăm că valorile de impozitare sau grilele notariale sunt mai puțin relevante pentru că, în general, prețul de vânzare este mai mare decât prețul menționat în grilele notariale.

Analizând informațiile de pe piață, rezultă o creștere generală de aproximativ 40% în prețul apartamentelor (exprimat în euro/ m2 util), pentru intervalul de timp cuprins între 1 ianuarie 2016 – prezent. Centralizând toate informațiile de până acum rezultă că, la nivelul datei de 1 ianuarie 2016, în România, cu 100.000 euro (echivalentul de atunci al limitei de 450.000 lei) se putea achiziționa un apartament de aproximativ 100 m2 utili. În prezent, cu 93.000 euro (echivalentul actual al limitei nemodificate de 450.000 lei) se poate achiziționa un apartament de 66 m2 utili (în medie, la nivel național). La nivelul capitalei, lucrurile sunt similare. La Cluj – Napoca, reglementarea actuală a devenit total anacronică, din cauza dezvoltării spectaculoase a acestui oraș, clujeni putând beneficia de cota redusă de TVA de 5% pentru achiziționarea unui apartament de numai 50 m2.

În aceste condiții, cea de-a doua limitare impusă de reglementarea actuală (120 m2 utili) nu mai are nicio valoare și nicio aplicabilitate practică, pentru că nu mai poate fi atinsă nici măcar în Brașov (care are cel mai mic preț pe m2 dintre orașele mari). În concret, conform reglementării actuale, cu 93.000 euro s-ar putea achiziționa un apartament în Brașov cu o suprafață de aproximativ 77 m2. În concluzie, un apartament cu 3 sau 4 camere este aproape imposibil de achiziționat în orice zonă a Bucureștiului. Aceeași situație este valabilă și pentru marile orașe ale țării. Aceasta situație defavorizează majoritatea familiilor tinere, fiind astfel în contradicție cu scopul inițial al legiuitorului care viza componenta socială.

Conform art. 258, alin. (3) din Codul Civil „Statul este obligat să sprijine, prin măsuri economice și sociale, încheierea căsătoriei, precum și dezvoltarea și consolidarea familiei.” Cu toate acestea, prin articolul din Codul Fiscal privind aplicarea cotei de TVA de 5% la locuințe, în prezent sunt sprijinite persoanele necăsătorite și fără familii (sau copii), deoarece aceștia sunt în general ocupanții garsonierelor sau apartamentelor de 2 camere. Unei familii cu un copil îi este necesară o locuință cu 3 camere, iar unei familii cu 2 copii o locuință cu 4 camere

pentru asigurarea unui spațiu decent pentru creșterea și dezvoltarea copiilor. Conform Constituției României, articolul 49 alin. (1), „Copiii și tinerii se bucură de un regim special de protecție și de asistență în realizarea drepturilor lor.” Din păcate, studiile arată că peste 50% dintre români locuiesc în locuințe vechi și supra-aglomerate. Deficitele de locuințe adecvate au consecințe directe asupra capacității copiilor de a desfășura activități educaționale la domiciliu din cauza aglomerării și caracterului nepotrivit al spațiului locuit și pot genera chiar și problemele de sănătate ale membrilor gospodăriei ca urmare a încălzirii inadecvate, iluminării proaste, lipsei de acces la sursele de apă sau lipsa calității acestora, lipsa canalizării etc. Inclusiv în contextul actual al pandemiei de Covid 19, supra-aglomerarea spațiilor de locuit este o cauză care generează accelerarea îmbolnăvirilor și creșterea mai rapidă a numărului de persoane infectate.

Sprijinirea dezvoltării familiei prin politici sociale este esențială, mai ales în condițiile unor tendințe îngrijorătoare ale natalității din ultimii ani. Populația țării este îmbătrânită, mortalitatea este mai mare decât natalitatea și ne confruntăm cu o puternică depopulare, în condițiile în care mulți români părăsesc țara.

În mod paradoxal, forma actuală a reglementării privind achiziția de locuințe care beneficiază de cota redusă de TVA de 5% practic descurajează natalitatea. În marile orașe ale țării, cuplurile și familiile nu își pot achiziționa un apartament cu 3 sau 4 camere pentru că nu se încadrează în cota redusă de TVA. Astfel, cuplurile tinere care își doresc copii sunt nevoite să aștepte momentul în care pot cumpăra un apartament cu 3 camere pentru a deveni părinți. În plus, multe dintre aceste cupluri locuiesc împreună cu părinții. În 2017, peste 63% dintre tineri între 18 - 35 ani locuiau împreună cu părinții. Acest lucru are un impact negativ asupra fertilității care nu poate fi ignorat, arată datele Academiei Române (publicate în Strategia de dezvoltare a României în următorii 20 de ani). Într-o locuință supra-aglomerată e mult mai dificil să găsești spațiul și momentul potrivit pentru a concepe un copil.

În ceea ce privește locurile de parcare, este firesc ca acestea să fie opționale, motiv pentru care prețul lor nu trebuie să fie inclus în prețul apartamentului. Cota de TVA de 5% pentru locul de parcare se aplică doar dacă acesta se achiziționează în același timp cu apartamentul. În prezent, dacă o familie are norocul să se încadreze la TVA de 5% pentru un apartament cu 3 camere, dacă achiziționează și un loc de parcare, nu se mai încadrează. Deci, acele puține familii care s-ar putea încadra la achiziția unui apartament de 3 camere cu 5% TVA, în reglementarea actuală sunt nevoite să renunțe la locul de parcare pentru a putea beneficia de cota redusă de TVA. În același timp, în toate marile orașe, autoritățile nu reușesc să găsească soluții pentru traficul foarte aglomerat, generat în special de mașinile parcate pe marginile străzilor. Cu toate acestea, reglementarea actuală obligă familiile să renunțe la locurile de parcare. Centralizând toate informațiile de până acum rezultă că, la nivelul datei de 1 ianuarie 2016, în România, cu 100.000 euro (echivalentul de atunci al limitei de 450.000 lei) se putea achiziționa un apartament de aproximativ 100 m2 utili.

Limita actuală privind suprafața maximă utilă a locuințelor care beneficiază de cota redusă de TVA de 5% poate fi menținută la 120 m2 utili, însă limita prețului trebuie ridicată pentru a acomoda noile realități economice reieșite din creșterea cursului de schimb și din creșterea prețului la apartamente. Menținând limita existentă a suprafeței de 120 m2 utili, dar luând în calcul prețurile actuale pe m2 util, considerăm potrivită limita propusă de 160.000 euro exclusiv TVA.

În 120 m2 utili se pot construi apartamente de 3 sau chiar 4 camere. Chiar și dacă ne raportăm la situația aferentă datei de 1 ianuarie 2016, prezentată mai sus (când a intrat în vigoare modificarea limitei de preț de la 380.000 lei la 450.000 lei), putem observa că la acel moment cu echivalentul a 100.000 euro se putea achiziționa un apartament de aproximativ 100 m2 utili. Luând în considerare prețurile actuale la nivel național ar rezulta că valoarea unui astfel de apartament în prezent ar fi de cel puțin 140.000 euro.

Deci toate studiile, reglementările, fundamentările realizate la nivelul anului 2016 (odată cu adoptarea noului Cod Fiscal) sunt valabile și în prezent și justifică o modificare a limitei cel puțin până la valoarea de 140.000 euro. Numai că, în contextul actual, dacă includem și un loc de parcare (pentru un apartament de 3 camere) sau două locuri de parcare (pentru un apartament de 4 camere) pragul propus de 160.000 euro este atins cu ușurință. Dacă luăm în calcul și ceilalți factori sociali actuali, precum și tendințele acestora (emigrarea, scăderea numărului populației, scăderea natalității, creșterea mortalității, îmbătrânirea populației, etc.) considerăm că pragul propus de 160.000 euro este unul adecvat care permite și eventuale marje de eroare pentru includerea tendințelor viitoare.

În ceea ce privește și componenta economică, mai ales în contextul situație actuale generate de pandemia de Covid 19, considerăm că această simplă măsură va ajuta la creșterea economiei, după încetarea stării de urgență. Este o realitate faptul că mulți dezvoltatori imobiliari, la momentul realizării planului de afaceri pentru orice nouă dezvoltare, realizează proiectele din start în așa fel pentru a oferi publicului consumator posibilitatea de a se încadra în limitele impuse de lege pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 5%. Așa cum am arătat și anterior, dacă în trecut se puteau proiecta apartamente de 3 – 4 camere (100 m2 utili) care se încadrau în limitele pentru cota redusă de TVA, în prezent (cu reglementarea actuală) dezvoltatorii sunt forțați să proiecteze garsoniere și apartamente de 2 camere (60 - 65 m2 utili). Noul prag propus de 160.000 euro va conduce la posibilitatea dezvoltării, încă din faza de proiect, a unor apartamente mai mari, mai elegante și mai adecvate cerințelor moderne.

Mai mult decât atât, dezvoltarea sectorului imobiliar va genera creșterea numărului de locuri de muncă și implicit va antrena dezvoltarea tuturor sectoarelor economice generatoare de bunuri și servicii conexe: construcții, materiale de construcții, mobilier, electrocasnice.

Inițiator,
Deputat ~~Petru~~ Movilă