

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea I

Titlul proiectului de act normativ

LEGE

pentru modificarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Secțiunea II

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

În ultimii ani, piața imobiliară a avut o creștere accentuată. Experții imobiliari reliefează faptul că prețurile locuințelor sunt comparabile cu cele din anul de boom economic 2008. Aceștia au sesizat că în 2021, practic prețurile locuințelor au crescut, deși sectorul construcțiilor a crescut cu 18% în 2020.

Din punct de vedere economic, majorarea accentuată a prețurilor este provocată de faptul că cererea de locuințe a crescut mai mult decât oferta de locuințe. În esență, deși sectorul construcțiilor de imobile a avut un progres notabil, acesta nu a putut ține pasul cu nevoia oamenilor de a achiziționa locuințe.

Creșterea prețurilor locuințelor a fost determinată și de majorarea costurilor legate de construcția acestora, în contextul crizei provocate de pandemia de Covid-19. Cu titlu de exemplu, prețul materialelor de construcții a crescut cu aproximativ 20% pe perioada pandemiei. Se preconizează că majorarea costurilor cu materialele de construcții, va duce la scumpirea cu până la 15% a apartamentelor și caselor în următoarea perioadă, conform experților imobiliari.

Anumite analize au arătat că măsurile luate prin Programul Noua Casă, au un impact mult prea mic asupra pieței imobiliare, comparativ cu creșterea la 140.000 euro a plafonului până la care se aplică o cotă de TVA de 5%. (măsură care, oricum, a fost amânată pentru 01.01.2022 prin OUG nr. 226/2020, care a modificat Legea nr. 296/2020).

Păstrarea modalității de calculare a TVA redus de 5%, în condițiile actualului art. 291 alin. (3) lit. c) punctul 3 din Codul Fiscal, în contextul pandemiei a dus la consecințe defavorabile mai ales pentru cumpărătorii, persoane fizice. Principalele efecte negative sunt:

1. Existența unui blocaj al achizițiilor de locuințe

Prețurile celor mai multe tipuri de apartamente și case (mai ales cele noi) au depășit plafonul de 450.000 lei, ceea ce conduce la aplicarea cotei standard pentru întregul preț, ce depășește 450.000 lei.

Foarte mulți cumpărători de apartamente și case resimt cota de TVA de 19% dacă valoarea imobilului achiziționat depășește 450.000 lei, mai ales că împrejurarea crizei sanitare provocate de pandemia de Covid-19 a redus bugetele multor persoane.

Forma actuală a art. 291 alin. (3) lit. c) punctul 3 din Codul Fiscal produce o situație bizară și complet inechitabilă, respectiv în cazul în care prețul locuinței depășește 450.000 lei, legea actuală "îi sancționează" pe români și le impune obligația de a plăti direct o cotă de TVA de 19%. Practic, cumpărătorii sunt decăzuți din dreptul de a beneficia de cota TVA de 5% aplicată pentru valoarea de 450.000 lei, dacă prețul total al locuinței depășește această valoare - deși creșterea prețului în piața imobiliară nu le este imputabilă cumpărătorilor.

Așadar, în mod absurd, cumpărătorii sunt cei care suportă consecințele nefaste ale actualei crize sanitare, având de îndeplinit o obligație fiscală împovărătoare. Consecința nedorită este că cei mai mulți români interesați să achiziționeze un apartament (ex. de 3 camere) sau o casă, situată în zona unor centre urbane, fie amână achiziția locuinței la un moment propice din punct de vedere fiscal, fie renunță la intenția de a cumpăra locuința.

Acest lucru afectează în mod direct cetățenii, dar și economia în general (domeniul imobiliar, al construcțiilor de locuințe și altele fiind direct vizate).

2. Stagnarea pieței imobiliare

Menținerea în continuare a actualei modalități de aplicare a cotei TVA reduse de 5% creează dificultăți pe piața imobiliară. În condițiile în care mulți cumpărători renunță la achiziția de locuințe, numărul vânzărilor va scădea, ceea ce va diminua și "cash flow-ul" din piață. Astfel, există riscul de apariție a unor blocaje pe piața imobiliară cu efecte negative pentru cumpărători și economie.

Totodată, diminuarea influxului de capital generat de reducerea vânzărilor de locuințe va conduce la scăderea ritmului dezvoltării proiectelor de locuințe noi, ceea ce va conduce la o reducere a numărului de spații locative în piață.

3. Discordanță între intenția inițială a legiuitorului și actuala reglementare - necesitatea pregnantă a alinierii noii reglementări cu cerințele actuale ale pieței

Modalitatea actuală a impozitării nu corespunde cerințelor și nevoilor actuale ale pieței și împinge dezvoltatorii imobiliari în a proiecta garsoniere și apartamente de 2 camere (55 – 65 mp²) pentru a se putea încadra în limita de 450.000 lei.

Astfel, se poate lesne observa că actuala reglementare nu mai corespunde intenției inițiale a legiuitorului când a fost instituită cota de TVA de 5%, și anume susținerea populației, prin încurajarea cu precădere a familiilor tinere în achiziționarea unei locuințe.

Mai mult, deși actualmente legea prevede posibilitatea aplicării unei cote reduse de 5% de TVA pentru livrarea locuințelor cu o suprafață utilă de maximum 120 mp² această posibilitate de a

beneficia de o locuință de 120 mp² pentru un preț de 450.000 lei este utopică, mai ales în marile orașe.

În contextul în care, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică, natalitatea în România se află la cote alarmant de scăzute, se resimte nevoia de a încuraja generațiile prezente în a dezvolta și consolida o familie. Or, acest lucru nu este de conceput fără asigurarea unor condiții de trai decente, condiții care implică asigurarea unui spațiu decent pentru creșterea și dezvoltarea copiilor.

2. Schimbări preconizate

Proiectul de lege propune o modificare a mecanismului de aplicare a cotei TVA reduse de 5%, prevăzut de art. 291 alin. (3) lit. c) punctul 3 din Codul Fiscal, dacă valoarea unei locuințe depășește plafonul de 450.000 lei. Aceasta presupune implementarea unei soluții echitabile și favorabile pentru toți actorii vizați de această reglementare, cumpărătorii persoane fizice, piața imobiliară și stat.

Pentru achizițiile de locuințe, având o valoare mai mare de 450.000 lei, se are în vedere păstrarea cotei TVA de 5% aplicată la cuantumul de 450.000 lei, iar pentru diferența de ce depășește această sumă, se va aplica cota standard de TVA de 19%.

Astfel, estimăm că tranzacțiile având ca obiect locuințele, vor crește în acord cu cererea mare de pe piață, iar de acest lucru va beneficia: (1) statul, care va colecta mai mulți bani (cu titlu de TVA) din numărul mai mare de livrări de locuințe, (2) cetățenii, care își vor putea achiziționa locuința dorită și nu în ultimul rând (3) piața imobiliară, care nu va fi afectată de blocaje.

Având în vedere argumentele enunțate mai sus, se impune astfel schimbarea reglementării actuale și instituirea unei noi abordări de impozitare, abordare care să asigure stimulentele fiscale necesare dezvoltării economice și sociale și care să fie în concordanță cu noile nevoi ale societății.

Efectele proiectului de lege:

- Eliminarea "sanțiunii" aplicate cumpărătorilor, de a plăti o cotă de TVA mai mare din cauza neîncadrării valorii achiziției în plafonul de 450.0000 lei, "sanțiune" care nu este din vina cumpărătorilor.
- Îndeplinirea scopului social vizat de Directiva 2006/112/CE, respectiv: încurajarea de achiziții/construirea/transformarea spațiilor cu caracter locativ;
- O colectare a unor sume mai mari din TVA de către stat, dintr-un număr mai mare de livrări de locuințe;

Secțiunea III
Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic:

Impact bugetar pozitiv. Schimbarea legislativă va crea o colectare mai bună a sumelor de TVA derivate din tranzacții de locuințe.

2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat

Nu este cazul.

3. Impactul asupra mediului de afaceri

Impact pozitiv cu privire la antreprenorii din domeniul: imobiliar: construcții locuințe, producție materiale de construcții, mobilă și alte domenii conexe cu cel imobiliar și de construcții.

4. Impactul asupra sarcinilor administrative

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

5. Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii

Impact pozitiv. A se vedea impactul asupra mediului de afaceri.

6. Impactul social

Impact pozitiv. Se estimează că un număr mai mare de persoane fizice vor achiziționa o casă sau un apartament.

7. Impactul asupra mediului

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

Inițiator,

Deputat Cristina-Mădălina Prună

LISTĂ SEMNĂTURI SUSȚINĂTORI

LEGE

pentru modificarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

NR.	PARLAMENTAR	DEP/SEN	SEMNĂTURĂ	PARTID
1.	Cristina Prună	deputat		USR
2.	MOLNAR RADU-IULIAN	DEPUTAT		USR
3.	TOGA DANIEL-ZIVIU	DEPUTAT		USR
4.	SAS ZORAN	DEPUTAT		USR
5.	OTAVIU DOMBROVITZ	deputat		USR
6.	BĂLĂBĂN URODEL	deputat		USR
7.	DAMBORA DANA ALEXANDRA	deputat		USR
8.	DANA-ANNA BUZOIANU	DEPUTAT		USR
9.	Radu Iordache	deputat		USR
10.	HAVARNEANU FILIP	deputat		USR
11.	TODOCIO BENIAMIN	deputat		USR
12.	Simina Tulbure	deputat		USR
13.	NEAGU BENIGĂ ELENA	deputat		USR
14.	Lazar Ion Morion	deputat		USR
15.	STEFAN IULIAN LOBINT	DEPUTAT		USR
16.	BULAI IULIAN	DEP		USR
17.	HANGAN POLYANNA	DEPUTAT		USR

18	POP RADUȘ TUDOR	DEP	USR
19	POUNEAU ALIN-COSTEL	DEP	USR
20	BENDE ȘANDOR	DEP	UDMR
21	MAGYAR LORAND-GABRIEL	DEP	UDMR
22	KOLCSAR KÁROLY	UDMR	UDMR
23	GÁL Károly	UDMR	UDMR
24	BÉRES JÓZSEF	UDMR	UDMR
25	Könczei Csaba	DEP	UDMR
26	BIRÓ ROZÁLIA	UDMR	UDMR
27	BÎNĂ ȘIVIA-MONICA	UDMR semănat UDMR	USRPLUS
28	ARIAN WIENER	DEP	USR
29	ARIAN MIUTĂȘU	DEP	PNL
30	CAZAN LAURENȚIU	DEP	PNL
31	RIZEA CRISTINA CAMELIA	DEP	USR
32	GROSARU ANDI-GABRIEL	MIN	MIN
33	POPA ȘTEFAN OVIDIU	DEP	PSD
34	CHESHOIU ARIAN IONUT	DEP	PSD
35	HAPODZEV FODIK ȘIVIA	DEP	AD
36			
37			
38			

39	MURFISAN CLAUDIU	SEN	USR PLUS
40	VLAD SERGIU COSMIN	SEN	USR PLUS
41	VIOREL COSTEL	SEN	USR
42	CRISTIAN GHICA	SEN	USR PLUS
43	NEGOI EUGEN REMUS	SEN	USR
44	BOBDET CRISTIAN	SEN	USR PLUS
45	SIMONS AUREL	ADP	PSD
46	MACOVEI SIKYIU	SCA	PSJ
47	MUSOIU STEFAN	ADP	PSD
48	CRISTEA ANDI	ADP	PSD
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			

LISTĂ SEMNĂTURI SUSȚINĂTORI

LEGE
pentru modificarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

NR.	PARLAMENTAR	DEP/SEN	SEMNĂTURĂ	PARTID
1.	ȘTEFAN RADUL	SEN		USR PLUS
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				