Opinie fiscală

Subsemnatul Popovici Bogdan Doru, titular al Cabinetului de Expertiză Contabilă și Fiscală – "Popovici Bogdan Doru", cu sediul în localitatea Arad, Strada Episcopiei Nr. 46, Ap. 13, 310084 – Arad, județul Arad, Cod Fiscal 19925865, înregistrat în Tabloul Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, având autorizația de funcționare nr. C.E.C.C.A.R. 23132/2011, vizată pe anul în curs, și în Tabloul Consultanților Fiscali din România având autorizația de functionare nr. C.C.F. 5394/2011, vizată în anul în curs, înscris în Registrul European al Consultanților Fiscali (C.F.E.), având polița de asigurare pentru răspunderea civilă profesională valabilă pentru anul 2019, cu nr. G - 970833, încheiată la societatea de asigurări, Omniasig Vienna Insurance Group S.A., formulez următoarea opinie fiscală profesională:

Întrebare: ***Care este regimul TVA aplicabil în speță, respectiv regimul de TVA aferent valorificării în BLOC, prin licitație publică a bunurilor imobile ale debitoarei Arcadia Invest SRL, situat în Pitești, str. Depozitelor, nr.3, jud. Argeș, reprezentând construcție Bloc Arcadia 1, având un număr de 78 unități (spații necompartimentate și apartamente) înscrise în CF-urile nr.88198-C1-U1 până la CF nr.88198-C1-U78 și un număr de 48 locuri garare (în subsol), înscrise în CF – urile nr.88198-C1-U79 până la CF nr.88198-C1-U126.***

Răspuns: Pentru a putea formula o opinie profesională speței descrisă mai sus, s-au analizat următoarele documente justificative și următoarele prevederi legale:
- Decizia de impunere nr.F-AG-239/18.04.2019 aferentă Raportului de inspecție fiscală nr.F-AG-188/18.04.2019, emisă de către ANAF – DGRFP Ploiești – AJFP Argeș;
- Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.1/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor legale incidente, în speță prevederile Art.292 Scutiri pentru anumite activități de interes general și scutiri pentru alte activități, alineatul (2), litera f), citez: *(2) Următoarele operaţiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă:*

.....

f) livrarea de construcţii/părţi de construcţii şi a terenurilor pe care sunt construite, precum şi a oricăror altor terenuri. Prin excepţie, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcţii noi, de părţi de construcţii noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

> ***1. teren construibil*** *reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcţii, conform legislaţiei în vigoare;*

2. construcţie *înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;*
3. livrarea unei construcţii noi sau a unei părţi din aceasta *înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcţiei sau a unei părţi a acesteia, după caz, în urma transformării;*
4. *o construcţie nouă cuprinde şi orice construcţie transformată sau parte transformată a unei construcţii, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcţiei sau a părţii din construcţie, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidenţa contabilă şi care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaţionale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcţie, iar valoarea acesteia şi a îmbunătăţirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;*

am încheiat citatul, și prevederile alineatului (3), din cadrul aceluiași articol, *citez:* *„Orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operaţiunilor prevăzute la alin. (2) lit. e) şi f), în condiţiile stabilite prin normele metodologice."* din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile punctului 57., (citez: *„(1) În sensul art. 292 alin. (3) din Codul fiscal şi fără să contravină prevederilor art. 332 din Codul fiscal, orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea oricăreia dintre operaţiunile scutite de taxă prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal, în ceea ce priveşte un bun imobil sau o parte a acestuia. (alineat modificat prin art. I lit. C pct. 8 din H.G. nr. 159/2016, în vigoare de la 21 martie 2016)*
(2) În aplicarea alin. (1), un bun imobil reprezintă o construcţie care are înţelesul prevăzut la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 2 din Codul fiscal şi orice teren.
(3) Opţiunea prevăzută la alin. (1) se notifică organelor fiscale competente pe formularul prezentat în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentele norme metodologice şi se va exercita de la data înscrisă în notificare. O copie de pe notificare se transmite clientului. Depunerea cu întârziere a notificării nu anulează dreptul persoanei impozabile de a aplica regimul de taxare şi nici dreptul de deducere exercitat de beneficiar în condiţiile art. 297 - 301 din Codul fiscal. Dreptul de deducere la beneficiar ia naştere şi poate fi exercitat la data la care intervine exigibilitatea taxei, şi nu la data primirii copiei de pe notificarea transmisă de vânzător. În situaţia în care opţiunea se exercită numai pentru o parte din bunul imobil, această parte din bunul imobil care se intenţionează a fi utilizată pentru operaţiuni taxabile se comunică în notificarea transmisă organului fiscal.
(4) Persoana impozabilă stabilită în România, neînregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal, trebuie să solicite înregistrarea, dacă optează pentru taxare, şi să depună şi notificarea prevăzută în anexa nr. 1 la prezentele norme metodologice. Opţiunea de înregistrare în scopuri de taxă nu ţine loc de opţiune de taxare a operaţiunilor prevăzute la alin. (1).
(5) Persoana impozabilă care a optat pentru regimul de taxare în condiţiile alin. (1) poate aplica regimul de scutire de taxă prevăzut la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal de la data înscrisă în notificarea prevăzută la alin. (7).
(6) În cazul persoanelor impozabile care au depus notificări pentru taxarea operaţiunilor de închiriere, concesionare sau arendare de bunuri imobile, înainte de data aderării, nu este necesară modificarea notificării în sensul menţionării suprafeţei bunului imobil, în loc de procent din bunul imobil, conform menţiunilor din anexa nr. 1 la prezentele norme metodologice.
(7) Persoana impozabilă trebuie să notifice organele fiscale competente cu privire la anularea opţiunii, prin formularul prezentat în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentele norme metodologice. Aplicarea scutirii de taxă este permisă de la data înscrisă în notificare.
(8) În cazul în care opţiunea prevăzută la alin. (1) se exercită de către o persoană impozabilă care nu a avut dreptul la deducerea integrală sau parţială a taxei aferente imobilului sau părţii din imobil care face obiectul opţiunii, persoana impozabilă poate efectua o ajustare în favoarea sa în condiţiile prevăzute la art. 305 din Codul fiscal, dacă bunul se

află în cadrul perioadei de ajustare.
(9) Orice persoană impozabilă care aplică regimul de scutire prevăzut de art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal şi care a avut dreptul la deducerea integrală sau parţială a taxei aferente bunului imobil sau părţii din bunul imobil trebuie să efectueze ajustarea taxei deduse conform art. 305 din Codul fiscal, dacă bunul se află în cadrul perioadei de ajustare.
(10) Prin excepţie de la prevederile alin. (8) şi (9), pentru operaţiunile prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal cu bunuri imobile sau părţi ale acestora, construite, achiziţionate, transformate sau modernizate, înainte de data aderării se aplică prevederile tranzitorii ale art. 332 din Codul fiscal referitoare la ajustarea dreptului de deducere a taxei pe valoarea adăugată.
(11) Organele de inspecţie fiscală vor permite, în timpul desfăşurării controlului, depunerea de notificări pentru taxarea operaţiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal, dacă persoana impozabilă a aplicat regimul de taxare, dar nu a depus notificare, indiferent dacă inspecţia fiscală are loc la persoana impozabilă care a realizat operaţiunile prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal sau la beneficiarul acestor operaţiuni. Aceleaşi prevederi se aplică corespunzător şi pentru notificarea prevăzută la alin. (7).
(pct. 57 al titlului VII din anexa la H.G. nr. 1/2016, în aplicarea art. 292 alin. (3) din Legea nr. 227/2015, în vigoare de la 13 ianuarie 2016) ", am încheiat citatul, din H.G. nr.1/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

consider că operațiunea valorificării în BLOC, prin licitație publică a bunurilor imobile ale debitoarei Arcadia Invest SRL, situat în Pitești, str. Depozitelor, nr.3, jud. Argeș, reprezentând construcție Bloc Arcadia 1, având un număr de 78 unități (spații necompartimentate și apartamente) înscrise în CF-urile nr.88198-C1-U1 până la CF nr.88198-C1-U78 și un număr de 48 locuri garare (în subsol), înscrise în CF – urile nr.88198-C1-U79 până la CF nr.88198-C1-U126, se încadrează în prevederile art.292 alin.(2) lit.f), din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și în consecință este scutită de taxă (TVA).

Având în vedere prevederile punctului 57. alin.(9) din H.G. nr.1/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, societatea Arcadia Invest SRL, dacă va aplica regimul de scutire conform prevederile art.292 alin.(2) lit.f), va fi obligată să efectueze ajustarea în sens negativ a taxei deduse inițial aferentă valorii de punere în funcțiune a a imobilului. Dar cum această ajustare a fost deja efectuată de către organele de control fiscal care prin Decizia de impunere nr.F-AG-239/18.04.2019 aferentă Raportului de inspecție fiscală nr.F-AG-188/18.04.2019, emisă de către ANAF – DGRFP Ploiești – AJFP Argeș, au ajustat în sens negativ TVA aferentă valorii imobilului la data punerii în funțiune, în sensul în care au stabilit în sarcina societății Arcadia Invest SRL de plată către Bugetul de Stat suma de 3.304.794lei, ca rezultat al ajustării negative efectuate conform prevederilor art.305 lin.(5) lit.c din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, consider că

societatea Arcadia Invest SRL, chiar și în situația valorificării imobilului fără opțiunea taxării operațiunii, nu va datora TVA suplimentar Bugetului de Stat.

Dar, în situația în care societatea Arcadia Invest SRL va opta pentru taxarea operațiunii valorificării în BLOC, prin licitație publică a bunurilor imobile ale debitoarei Arcadia Invest SRL, situat în Pitești, str. Depozitelor, nr.3, jud. Argeș, reprezentând construcție Bloc Arcadia 1, având un număr de 78 unități (spații necompartimentate și apartamente) înscrise în CF-urile nr.88198-C1-U1 până la CF nr.88198-C1-U78 și un număr de 48 locuri garare (în subsol), înscrise în CF – urile nr.88198-C1-U79 până la CF nr.88198-C1-U126, atunci societatea conform prevederilor art.305 lin.(5) lit.c din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, va ajusta TVA în sens negativ și va avea dreptul deducerii sumei provenită din ajustarea efectuată.

Ca urmare a celor expuse, recomand ca societatea Arcadia Invest SRL să opteze pentru taxarea operațiunii de valorificare în BLOC, prin licitație publică a bunurilor imobile ale debitoarei Arcadia Invest SRL, situat în Pitești, str. Depozitelor, nr.3, jud. Argeș, reprezentând construcție Bloc Arcadia 1, având un număr de 78 unități (spații necompartimentate și apartamente) înscrise în CF-urile nr.88198-C1-U1 până la CF nr.88198-C1-U78 și un număr de 48 locuri garare (în subsol), înscrise în CF – urile nr.88198-C1-U79 până la CF nr.88198-C1-U126, pentru că astfel va beneficia de ajustarea în sens negativ a TVA și va avea dreptul la rambursarea/compensarea sumei rezultate din această ajustare.

Prezenta opinie fiscală profesională a fost întocmită conform documentelor și informațiilor puse la dispoziție de catre benificiar și nu este obligatorie pentru acesta.

Consultantul fiscal – Expert Fiscal Judiciar Popovici Bogdan Doru, în conformitate cu prevederile art.5 din Legea 455/2001, cu modificările și completările ulterioare, semnează prezenta Opinie fiscală profesională prin atașarea semnăturii electronice extinse.

Arad,
18 iulie 2019

POPOVICI ȘI ASOCIAȚII
Cabinet Expert Contabil și Consultant Fiscal – Popovici Bogdan Doru
Strada Episcopiei Nr. 46, Ap. 13 – 310084 Arad
Tel. +40730 033600; Fax +40372 875554
Cod Fiscal 19925865
C.E.C.C.A.R. 23132/2011 și C.C.F. 5394/2011
IBAN: RO37 BUCU 5750 0703 2511 RO01 – Alpha Bank Arad

Cu consideratie,

Bogdan Popovici
Consultant fiscal - Expert Fiscal Judiciar
Carnet de consultant fiscal nr.5394/2011
Semnat Electronic cnf.art.5 din Legea 455/2001

Popovici Bogdan Doru
18/07/2019 17:11:42 UTC+02