



MINISTERUL FINANTELOR

Cabinet Secretar de stat

Nr. 743512/743596/07.11.2022

CAMERA CONSULTANȚILOR FISCALI
Str. Alexandru Constantinescu nr. 61
Sector 1, București
Cod poștal 011472

În atenția domnului Dan MANOLESCU, președinte al Camera Consultanților Fiscali

Stimate domnule președinte,

Urmare adresei dumneavoastră nr. 4586/2022, înregistrate la Ministerul Finanțelor sub nr. M_REG-0025039/2022, prin care ne aduceți la cunoștință problematica sesizată de membrii Camerei Consultanților Fiscali în legătură cu dificultatea aplicării prevederilor art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu referire la modalitatea de interpretare a sintagmei *locuințe care în momentul livrării pot fi locuite ca atare*, context în care propuneți completarea Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, vă comunicăm următoarele:

Înțelegem că textul pe care l-ați propus, care face trimitere la cerințele minimale prevăzute în Anexa nr. 1, punctul A din Legea locuinței nr. 114/1996, are în vedere clarificarea regulilor de aplicare a cotei reduse de TVA de 5% în cazul livrării de locuințe și stoparea situațiilor actuale de interpretare abuzivă a condițiilor prevăzute în Anexa 1 din respectivul act normativ.

În acest sens, arătați că prevederile actuale din Codul fiscal și din Normele metodologice cu privire la condiția ca locuința să poată fi *locuită ca atare* nu fac trimitere la prevederile Legii locuinței nr. 114/1996. Cu toate acestea, organele de inspecție fiscală, în aprecierea acestei condiții, se raportează la prevederile acestei legi.

În acest context, în primul rând, este important de arătat că instituția noastră, ca urmare a solicitărilor de clarificări primite în legătură cu sintagma *locuințe care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare*, atât de la organele fiscale, cât și de la contribuabili, a fost consecventă în opiniile emise, în sensul că aplicarea cotei reduse de TVA de 5% pentru livrare de locuințe nu este condiționată de un anumit nivel al dotărilor/finisajelor sau de dotările minime prevăzute la lit. C - G din Anexa 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, locuința putând avea astfel statutul de locuibilă și în absența unora dintre acestea.

Totodată, s-a apreciat că în anumite situații finisajele pot avea caracter opțional fără a afecta statutul de locuibil al bunului imobil, însă pot exista situații, precum

pereți negletuiți/netencuiți ai locuinței, când, fără astfel de finisaje, nu se poate considera că locuința satisface cerințele minime de locuit ale unei persoane/familii.

De asemenea, s-a arătat că, potrivit art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 sunt aplicabile doar în scopul determinării suprafeței utile a locuinței, nu și pentru stabilirea gradului de dotare/finisare al acesteia în vederea stabilirii statutului de locuibilă ca atare.

În al doilea rând, arătăm că în cadrul dezbaterilor parlamentare ce au avut loc cu ocazia reexaminării de către Comisia pentru buget, finanțe și bănci, Comisia pentru agricultură, silvicultură, industrie alimentară și servicii specifice și Comisia pentru muncă și protecție socială a proiectului de *Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 31/2019 privind acordarea unor facilități fiscale și pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 11/2018 pentru adoptarea unor măsuri bugetare și pentru modificarea Legii - cadru nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice (PL-x nr. 302/2019)*, a fost admis un amendament similar propunerii dumneavoastră.

Amendamentul, ce a fost propus de către membrii Comisiei pentru agricultură, silvicultură, industrie alimentară și servicii specifice, viza introducerea unui nou punct la alin. (1) al art. 266 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, respectiv pct. 16¹, având ca obiect de reglementare definirea sintagmei *locuințe care în momentul livrării pot fi locuite ca atare* utilizată în cadrul prevederilor de la art. 291 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Potrivit textului amendamentului, locuințele care în momentul livrării pot fi locuite ca atare *reprezintă locuințele care în momentul livrării îndeplinesc următoarele condiții: deținătorii acestora au acces liber și individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie; au acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere; sunt formate cel puțin dintr-un spațiu pentru odihnă, un spațiu pentru pregătirea hranei și un grup sanitar, indiferent care sunt dotările existente și gradul de finisare la această dată în vederea aplicării art. 291 alin. (3) lit. c) din Codul fiscal pentru aplicarea cotei reduse de TVA.*

Menționăm că asupra amendamentului propus, instituția noastră a fost invitată să formuleze un punct de vedere, ocazie cu care ne-am exprimat, argumentat, rezerve față de textul propus, în sensul că, în lipsa totală a dotărilor/finisajelor, o locuință nu poate fi considerată locuibilă ca atare. Totodată, ne-am manifestat îngrijorarea că această abordare ar putea da naștere la situații în care furnizorii ar vinde locuințe *la roșu*, fără niciun fel de dotare sau finisare sau cu un nivel minim de dotare/finisare, cu scopul de a se încadra în plafonul valoric prevăzut expres pentru aplicarea cotei reduse de TVA, care reprezintă una dintre condițiile prevăzute de legislația națională în domeniul TVA în vederea respectării caracterului social impus de norma comunitară.

De asemenea, am precizat că, întrucât nu avem expertiza tehnică pentru a stabili gradul de finisare și/sau nivelul dotărilor necesare pentru ca o locuință să poată fi considerată *locuită ca atare*, pentru claritatea textului și eliminarea oricăror confuzii

și interpretări diferite, ar fi oportună consultarea și a autorităților statului cu atribuții în domeniul construcțiilor.

Menționăm însă că, în ședința din 26 octombrie 2022, Camera Deputaților a adoptat proiectul de lege, care conține textul amendamentului admis la care am făcut referire mai sus, forma pentru promulgare fiind trimisă Președintelui României în data 28.10.2022.

Cu deosebită considerație,

Alin CHITU
Secretar de Stat