



TOP CONTABILITATE

**SERVICIU PREMIUM
de CONSULTANȚĂ
,
FISCAL-CONTABILĂ**



**Vă mulțumim în mod deosebit
pentru atenția acordată produselor noastre!**

Pentru că ne dorim să vă ajutăm să alegeți cel mai potrivit produs în activitatea dvs. contabilă, în paginile următoare puteți vedea exemple de întrebări exact așa cum sunt transmise de abonații la serviciul TOP Contabilitate însoțite de răspunsurile oferite de specialiști.

**Iată câteva companii puternice pe piața românească
ce folosesc cu încredere serviciul TOP CONTABILITATE:**



Producător: Crackers, Brezel, Sticks, Petit Beurre

SEPHORA

Produse de înfrumusețare



Producător de top
de piese din mase plastice pentru industria auto



Servicii de transport rutier și servicii de logistică



Aplicații, soluții și servicii IT&C personalizate



Produsele din domeniile: tăiere, îndoire,
automatizări și software.

**Citiți mai departe soluții oferite de specialiști
în cadrul serviciului TOP Contabilitate!**

In atentie: dnei (...)

Speta:

Un dezvoltator imobiliar dorește să vândă case cu 100 mp utili (la parter living + bucătărie + baie, iar la etaj 3 dormitoare + baie + hol) cu 200 mp teren și cu 2 locuri de parcare în fața casei (locuri incluse în cei 200 mp teren), bransată la toate utilitățile (gaz, apă, curent, canalizare). Fiecare client își poate personaliza casa după propriul plac și poate alege de la 3 furnizori agreați de dezvoltator finisajele în bugetul maxim de 50.000 lei fără TVA (uși interioare * 5 buc, gresie, faianță, parchet, vase sanitare pentru cele 2 băi).

Clientul alege finisajele, iar dezvoltatorul le plătește la furnizori, urmând ca acest buget pentru finisaje să intre în prețul final al casei. Pentru a obține profitabilitatea dorită, prețul de vânzare ar trebui să fie de 500.000 lei fără TVA (pentru casa finisată la cheie, cu împrejmuire cu gard din lemn, cu alei din pavaj în curtea casei, cu terenul de 200 mp care include cele 2 locuri de parcare).

Întrebări:

Varianta 1. Se poate vinde imobilul format din casa și teren aferent (prin contract de vânzare la notariat) cu suma de 450.000 lei + TVA 5% (în stadiul de a fi locuit ca atare, fiind îndeplinite astfel condițiile prevăzute de art. 291, alin. 3), litera c), punctul 3) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal) fără ca dezvoltatorul să mai cumpere finisajele personalizate ale clientului în suma de 50.000 lei, clientul mergând independent la orice furnizor dorește să își cumpere din banii lui ușile, gresia, faianța, parchetul, vasele sanitare, iar dezvoltatorul asigurând montajul lor? Practic, ele nu vor mai fi incluse de dezvoltator în prețul total al casei, pentru că la 500.000 lei ar trebui să factureze TVA de 19% = 95.000 lei, în total clientul plătind pentru casă suma de 595.000 lei. În cazul în care clientul își cumpără finisajele de la diferiți furnizori cu 50.000 lei + 19% TVA plătește 59.500 lei pentru finisaje, iar pentru casă plătește 450.000 + 5% TVA = 472.500 lei, adică 532.000 lei față de 595.000 lei în prima variantă.

Varianta 2. Se poate vinde imobilul format din casă și teren aferent cu suma de 450.000 lei + TVA 5% urmând ca, separat, dezvoltatorul să factureze suma de 50.000 lei + TVA 19% pentru 3 tipuri de lucrări suplimentare/opționale la cererea clientului (a. izolație pod casă cu vată minerală, b. amenajare alei curte interioară cu pavaj, c. împrejmuire casă cu gard din scândură)?

Varianta 3. Se poate vinde imobilul format din casa și teren aferent fără locuri de parcare cu suma de 450.000 lei + TVA 5% urmând ca dezvoltatorul să dezmembreze cele 2 locuri de parcare din fața casei și să le factureze separat cu suma de 50.000 lei + TVA 19%?

Varianta 4. Dezvoltatorul poate livra casa cu 450.000 lei + TVA 5% având doar parterul vărut, cu parchet montat (în living și bucatarie) și baia de la parter utilată, urmând ca etajul să îl livreze nefinisat (se estimează un cost de aprox. 50.000 lei pentru a livra și etajul finisat). Clientul va avea posibilitatea să își amenajeze etajul peste 1-2 ani când va avea resurse financiare disponibile sau imediat după livrarea casei cu o altă firmă de construcții, care să execute lucrările. Se consideră că îndeplinește condiția din Codul fiscal referitoare la - "Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare" dacă doar parterul este finisat complet, iar etajul este la "glet", fără var, parchet, uși și sanitare? Există undeva, în vreun comunicat al Ministerului de Finanțe detalii în legătură cu ce înseamnă că o casă să poată fi locuită ca atare?

Notă:

Există anumite circulare/adrese emise de Ministerul de Finanțe care să clarifice măcar 2 din cele 4 variante expuse și care să fundamenteze răspunsul pe care dvs. ni-l veți oferi (atașez mai jos un exemplu de adresă la care mă refer)?

Raspunsul oferit de consultant:

Potrivit art. 291 alin (3) lit c. pct. 3 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal:

“Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii:

c) livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței. În sensul prezentului titlu, prin locuință livrată ca parte a politicii sociale se înțelege:

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”.

Conform pct. 38 alin. 2 din normele metodologice date în aplicarea art. 291 din Codul fiscal:

„Cota redusă de taxă de 5% prevăzută la art. 291 alin. (3) lit. c) din Codul fiscal se aplică numai pentru livrarea, astfel cum este definită la art. 270 alin. (1) din Codul fiscal, a locuințelor ca parte a politicii sociale, respectiv pentru transferul dreptului de a dispune ca și un proprietar de bunurile prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) din Codul fiscal.

În aplicarea art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal:

a) prin locuință se înțelege construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care, la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii;

b) anexele gospodărești nu se iau în calculul suprafeței utile a locuinței de 120 mp;

c) valoarea-limită de 450.000 lei cuprinde valoarea locuinței, inclusiv valoarea cotelor indivize din părțile comune ale imobilului și a anexelor gospodărești și, după caz, a terenului pe care este construită locuința, dar exclude unele drepturi de servitute legate de locuința respectivă; aceste prevederi se aplică inclusiv pentru contractele încheiate până la data de 31 decembrie 2015, pentru operațiuni al căror fapt generator de taxă intervine după 1 ianuarie 2016;

d) la calculul suprafeței maxime de 250 mp se cuprind și suprafețele anexelor gospodărești, precum și cotele indivize din orice alte suprafețe dobândite împreună cu locuința și care au o legătură directă cu locuința respectivă, fiind considerate accesorii livrării, chiar dacă se află la numere cadastrale diferite.

Suprafața terenului pe care este construită locuința, precum și suprafața utilă a locuinței, prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, trebuie să fie înscrise în documentația cadastrală anexată la actul de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile legii”.

Codul fiscal în vigoare până la data de 01.01.2019 prevedea condiția potrivit căreia “Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare și dacă terenul pe care este construită locuința nu depășește suprafața de 250 mp, inclusiv amprenta la sol a locuinței, în cazul caselor de locuit individuale. În cazul imobilelor care au mai mult de două locuințe, cota indiviză a terenului aferent fiecărei locuințe nu poate depăși suprafața de 250 mp, inclusiv amprenta la sol aferentă fiecărei locuințe”. Condiția a fost eliminată începând cu 01.01.2019.

Consecința acestei modificări în legea fiscală a determinat rămânerea fără obiect a prevederii din normele metodologice potrivit căreia „la calculul suprafeței maxime de 250 mp se cuprind și suprafețele anexelor gospodărești, precum și cotele indivize din orice alte suprafețe dobândite împreună cu locuința și care au o legătură directă cu locuința respectivă, fiind considerate accesorii livrării, chiar dacă se află la numere cadastrale diferite”.

Prin urmare, singura condiție impusă de Codul fiscal pentru aplicarea cotei reduse de TVA (5%) este aceea potrivit căreia **ÎN MOMENTUL VÂNZĂRII, LOCUINȚELE SĂ POATĂ FI LOCUITE CA ATARE.**

Prin locuință se înțelege **construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care, la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii.**

În anexa 2 din Legea nr. 50/1991 sunt definite anexele gospodărești:

„Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea”.

Așadar, Codul fiscal nu face trimitere la alte acte normative care să definească „locuința care în momentul vânzării poate fi locuită ca atare”, aceasta fiind potrivit legii fiscale, construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care, la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii.

Pornind de la această cerință a Codului fiscal privind aplicarea cotei reduse de TVA, analizăm propunerile dumneavoastră:

Varianta 1.

Opinie fiscală: Faptul că nu sunt efectuate finisajele locuinței (gresie, uși, faianță etc.) indispensabile pentru a asigura condițiile minime de locuit, în opinia mea înseamnă că respectiva locuință nu poate fi locuită ca atare, neîndeplinind astfel condițiile cerute de Codul fiscal ca dotările și utilitățile necesare, la data livrării, să satisfacă cerințele de locuit ale unei persoane ori familii, cerință obligatorie prevăzută de Codul fiscal.

În concluzie, nu se poate aplica cota redusă de TVA.

Varianta 2.

Opinie: Având în vedere faptul că izolația efectuată asupra podului casei, amenajarea aleilor și împrejmuirea gardului nu reprezintă condiții absolut necesare pentru asigurarea calității de locuință care poate fi locuită ca atare (imobilul respectiv putând fi locuit și fără aceste amenajări), consider că se poate aplica cota redusă de TVA, cu condiția ca respectiva locuință să aibă toate dotările și utilitățile necesare care să satisfacă cerințele de locuit (uși, ferestre, gresie, faianță, parchet, instalații sanitare etc).

Codul fiscal nu impune efectuarea de finisaje sau amenajări la anumite standarde, ci doar condiția ca respectiva locuință să poată fi locuită ca atare, așa cum rezultă și din opinia ANAF referitoare la cota de TVA în cazul executării unor finisaje asupra locuințelor ce urmează a fi vândute (anexa 1, a doua adresa).

Varianta 3.

Având în vedere că începând cu 01.01.2019 a fost eliminată din Codul fiscal condiția privind cota redusă de 5%, referitoare la suprafața maximă a terenului de 250 mp, rezultă că nu mai are obiect următoarea mențiune din normele metodologice: *„la calculul suprafeței maxime de 250 mp se cuprind și suprafețele anexelor gospodărești, precum și cotele indivize din orice alte suprafețe dobândite împreună cu locuința și care au o legătură directă cu locuința respectivă, fiind considerate accesorii livrării, chiar dacă se află la numere cadastrale diferite”*.

Prin urmare, având în vedere aceste prevederi legale și faptul că sunt numeroase cazuri în care solicitanții de locuință nu doresc la momentul achiziționării locuinței loc de parcare (de exemplu, unii nu dețin autoturisme), în timp ce alți proprietari doresc locuri de parcare suplimentare (având mai multe autoturisme deținute de membrii familiei respective), consider că în condițiile existenței unor numere cadastrale diferite de cele ale locuinței (prin acte de dezmembrare), locurile de parcare pot fi vândute separat.

Principalul risc de reconsiderare a acestor tranzacții de către organul fiscal este cel potrivit căruia operațiunea de vânzare de spații de parcare ar putea fi considerată accesorie operațiunii de livrare de locuințe, considerându-se că se realizează de fapt o operațiune complexă unică, cu același regim fiscal.

Redăm mai jos prevederile pct. 23 alin. 1 din normele metodologice date în aplicarea art. 280 din Codul fiscal:

„23. (1) Pentru a determina regimul de impozitare aplicabil pentru operațiunile impozabile, conform prevederilor art. 280 alin. (4) din Codul fiscal, trebuie determinate:

- a) natura operațiunii, respectiv dacă este o livrare de bunuri sau o prestare de servicii;*
- b) în cazul în care furnizorul/prestatorul realizează mai multe livrări/prestări către clientul său, în cadrul aceluiași contract sau aceleiași tranzacții, trebuie să se determine dacă există o operațiune principală și alte operațiuni accesorii sau dacă fiecare operațiune poate fi considerată independentă. O livrare/prestare trebuie să fie considerată ca accesorie unei livrări/prestări principale dacă nu constituie pentru client un scop în sine, ci un mijloc de a beneficia în cele mai bune condiții de livrarea/prestarea principală realizată de furnizor/prestator. Operațiunile accesorii beneficiază de tratamentul fiscal al operațiunii principale referitoare, printre altele, la locul livrării/prestării, cotele, scutiurile, ca și livrarea/prestarea de care sunt legate. În acest sens s-a pronunțat și Curtea Europeană de Justiție în Cauza C-349/96 Card Protection Plan și în cauza C-463/16 Stadion Amsterdam CV;*
- c) În cazul în care furnizorul/prestatorul realizează mai multe livrări/prestări către clientul său, în cadrul aceluiași contract sau aceleiași tranzacții, și nu se poate stabili o operațiune principală și alte*

operațiuni accesorii, fiecare dintre ele constituind pentru client un scop în sine, dar care sunt atât de legate între ele încât nu pot fi tratate ca tranzacții independente, se consideră că se efectuează o operațiune complexă unică”.

Principalul argument împotriva posibilității reîncadrării acestei tranzacții de către organul fiscal este faptul că ambele operațiuni pot fi privite independent una față de cealaltă și nu se poate stabili o regulă generală privind cota de TVA utilizată, fiind nevoie de o analiză a organului fiscal de la caz la caz, așa cum reiese și din punctul de vedere (anexa 2) emis de către ANAF.

De precizat că mai există un risc al reîncadrării acestei tranzacții ca o tranzacție artificială în scopul obținerii unor avantaje fiscale, potrivit art. 11 alin. 1 din Codul fiscal, mai ales atunci când ambele tranzacții se efectuează la interval scurte de timp una față de cealaltă.

De reținut: Având în vedere că în cazul reîncadrării unei tranzacții, organul fiscal trebuie să motiveze în fapt decizia de impunere emisă, prin indicarea elementelor relevante în legătură cu scopul și conținutul tranzacției ce face obiectul reîncadrării, precum și a tuturor mijloacelor de probă avute în vedere pentru aceasta, precizez că **momentul efectuării celor două tranzacții ar fi un element relevant pentru emiterea unei astfel de decizii de impunere.**

Redau mai jos prevederile art. 11 din Codul fiscal și a normelor metodologice, în baza cărora organul fiscal ar putea reîncadra tranzacțiile respective:

Art. 11 din Codul fiscal *„La stabilirea sumei unui impozit, a unei taxe sau a unei contribuții sociale obligatorii, autoritățile fiscale pot să nu ia în considerare o tranzacție care nu are un scop economic, ajustând efectele fiscale ale acesteia, sau pot reîncadra forma unei tranzacții/activități pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției/activității.*

Organul fiscal este obligat să motiveze în fapt decizia de impunere emisă ca urmare a neluării în considerare a unei tranzacții sau, după caz, ca urmare a reîncadrării formei unei tranzacții, prin indicarea elementelor relevante în legătură cu scopul și conținutul tranzacției ce face obiectul neluării în considerare/reîncadrării, precum și a tuturor mijloacelor de probă avute în vedere pentru aceasta”.

Norme metodologice – „În sensul prevederilor art. 11 alin. (1) din Codul fiscal, prin tranzacție fără scop economic se înțelege orice tranzacție/activitate care nu este destinată să producă avantaje economice, beneficii, profituri și care determină, în mod artificial ori conjunctural, o situație fiscală mai favorabilă. În situația reîncadrării formei unei tranzacții/activități pentru ajustarea efectelor fiscale se aplică regulile de determinare specifice impozitelor, taxelor și a contribuțiilor sociale obligatorii reglementate de Codul fiscal”.

Prin urmare, trebuie evitată vânzarea de locuri de parcare la perioade scurte de timp față de vânzarea locuințelor, pentru a nu constitui un element relevant în vederea reîncadrării acestor tranzacții ca o divizare artificială în scopul obținerii unor avantaje fiscale.

Varianta 4.

Opinie: Având în vedere faptul ca respectiva locuință nu îndeplinește cerințele de a putea fi locuită ca atare, camerele de la etaj neavând dependențele, dotările și utilitățile necesare, astfel încât, la data livrării, să satisfacă cerințele de locuit ale unei persoane ori familii, nu se poate aplica cota redusă de TVA.

Livrarea unei locuințe cu cota redusă de 5% trebuie privită ca livrare a locuinței în ansamblu sau (inclusiv etajul), Codul fiscal făcând referire la condițiile de îndeplinit pentru a putea fi încadrată ca locuință care poate fi locuită ca atare, în ansamblu (toată locuința construită), nu pe părți componente.

Referitor la adresa de la ANAF către Camera Notarilor Publici, pe care ne-ați atașat-o, este emisă în anul 2014, înaintea modificărilor substanțiale care au fost aduse legislației în anul 2018.

Prin OUG nr. 25/2018 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru aprobarea unor măsuri fiscal-bugetare au fost aduse semnificative modificări Codului fiscal, în sensul că, pentru aplicarea cotei reduse de TVA s-a renunțat la condiția privind suprafața terenului să fie mai mică de 250 mp, precum și la cea cu privire la posibilitatea achiziționării unei singure locuințe cu această cotă redusă de TVA.

Având în vedere că a fost eliminată din Codul fiscal condiția privind cota redusă de 5%, referitoare la suprafața maximă a terenului de 250 mp, rezultă că nu mai are obiect următoarea mențiune din normele metodologice *“la calculul suprafeței maxime de 250 mp se cuprind și suprafețele anexelor gospodărești, precum și cotele indivize din orice alte suprafețe dobândite împreună cu locuința și care au o legătură directă cu locuința respectivă, fiind considerate accesorii livrării, chiar dacă se află la numere cadastrale diferite”*.

Anexăm la prezenta, cele două opinii emise de MFP - ANAF privind cota de TVA în cazul vânzării unor locuințe parțial finisate, precum și a locurilor de parcare, cu rugamintea de a asigura confidențialitatea acestor materiale.



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Direcția generală de legislație Cod
fiscal și reglementări vamale**

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
Agenția Națională de Administrare
Fiscală
Direcția Generală de Asistență pentru
Contribuabili
Nr. 2804
Zona 24 Luna 11 201 2016

Către : Direcția generală de asistență pentru contribuabili – A.N.A.F.
În atenția : Domnului [redacted] director general
Ref. : adresa [redacted]
Data : 23.11. 2016
De la : [redacted] director general
Nr. înreg. : 693923

Urmare adresei [redacted] prin care ne-a solicitat precizari privind aplicarea cotei reduse de TVA de 5% pentru livrarea unei locuinte, în conformitate cu prevederile pct. 5.3 alin. (19) din PS- 23, vă comunicăm punctul de vedere al direcției noastre în vederea transmiterii răspunsului direct petentei.

Menționăm că adresa petentei este anexată prezentei.

Totodată, vă informăm că s-a comunicat petentei faptul că adresa transmisă a fost redirectionată direcției dvs. de la care urmează să primească răspuns.

I. Cadrul legal:

La redactarea prezentei opinii au fost avute în vedere următoarele acte normative:

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2016, denumita in continuare **Legea nr. 227/2015;**

Normele metodologice de aplicare a Titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 1/2016, denumite in continuare **HG nr. 1/2016;**

II. Prezentarea situației de fapt:

[redacted] solicita să-i comunicam care sunt condițiile și caracteristicile pe care trebuie sa le îndeplineasca o locuinta pentru ca la momentul livrării sa poată fi locuita ca atare, în vederea aplicării cotei reduse de TVA de 5%.

III. Tratament fiscal:

Potrivit prevederilor art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, cota redusa de 5% se aplica asupra bazei de impozitare pentru livrarea



locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței.

În sensul aplicării acestei prevederi, prin locuința livrată ca parte a politicii sociale se înțelege, printre altele, și "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 orice persoană necăsătorită sau familie. 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 și dacă terenul pe care este construită locuința nu depășește suprafața de 250 m², inclusiv amprenta la sol a locuinței, în cazul caselor de locuit individuale.** În cazul imobilelor care au mai mult de două locuințe, cota indiviză a terenului aferent fiecărei locuințe nu poate depăși suprafața de 250 m², inclusiv amprenta la sol aferentă fiecărei locuințe. Orice persoană necăsătorită sau familie poate achiziționa o singură locuință cu cota redusă de 5%, respectiv:

(i) în cazul persoanelor necăsătorite, să nu fi deținut și să nu dețină nicio locuință în proprietate pe care au achiziționat-o cu cota de 5%;

(ii) în cazul familiilor, soțul sau soția să nu fi deținut și să nu dețină, fiecare sau împreună, nicio locuință în proprietate pe care a/au achiziționat-o cu cota de 5%;

Pct. 38 alin. (3) din Norme, dat în aplicarea art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, prevede:

a) prin locuință se înțelege construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care, la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii;

b) anexele gospodărești nu se iau în calculul suprafeței utile a locuinței de 120 mp;

c) valoarea-limită de 450.000 lei cuprinde valoarea locuinței, inclusiv valoarea cotelor indivize din părțile comune ale imobilului și a anexelor gospodărești și, după caz, a terenului pe care este construită locuința, dar exclude unele drepturi de servitute legate de locuința respectivă; aceste prevederi se aplică inclusiv pentru contractele încheiate până la data de 31 decembrie 2015, pentru operațiuni al căror fapt generator de taxă intervine după 1 ianuarie 2016;



d) la calculul suprafeței maxime de 250 mp se cuprind și suprafețele anexelor gospodărești, precum și cotele indivize din orice alte suprafețe dobândite împreună cu locuința și care au o legătură directă cu locuința respectivă, fiind considerate accesorii livrării, chiar dacă se află la numere cadastrale diferite.

Referitor la sintagma "la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii" precizăm următoarele:

Locuința este definită în Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, la cap. I art. 2 ca fiind <<construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii>>.

Exigentele minime pentru locuințe: cerințele minime (accesul liber individual la spațiul locuibil, spațiu pentru odihnă, spațiu pentru prepararea hranei, grup sanitar, acces la energie electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a rezidurilor menajere), suprafețele minime, numărul de încăperi sanitare, dotarea minimă a încăperilor sanitare, dotarea minimă a bucătăriei, dotarea minimă cu instalații electrice, precum și spațiile și instalațiile de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe, sunt cele prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, care face parte integrantă din lege.

În ceea ce privește modul de racordare la utilități și modalități de facturare a consumurilor pentru acestea, este necesar să se respecte actele normative din domeniu, inclusiv cele emise de autoritățile naționale, cum sunt: Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei, Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărire Comunală s.a.

În principiu, dacă, la data livrării, locuința va fi într-un stadiu ce nu permite locuirea ca atare, respectiv, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, nu acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, impunând și alte intervenții care să-i confere statutul de locuibilă, pentru livrarea respectivă nu va fi aplicabilă cota redusă de TVA de 5%.

Referitor la „exigentele minime pentru locuințe” prevăzute în Anexa 1 la Legea locuinței nr. 114/1996 facem precizarea că, în condițiile în care legiuitorul nu a prevăzut în textul de lege ca obligatorie îndeplinirea acestora, în vederea stabilirii stării de fapt fiscale ele pot avea doar caracter orientativ, însă aplicarea cotei reduse de TVA de 5% în cazul livrării unei locuințe din categoria în discuție nu poate fi condiționată de existența



minimumului de dotari cu obiectele prevazute la literele C-G din Anexa 1 la Legea locuintei nr. 114/1996. In opinia noastra, chiar si in absenta unora dintre dotarile minimale prevazute de legea in cauza locuinta poate avea statutul de locuabila. Prevederile Legii locuintei nr. 114/1996 sunt aplicabile, potrivit prevederilor art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, doar in scopul determinarii suprafetei utile a locuintei nu si in vederea evaluarii conditiilor conform carora locuinta ar putea fi considerata satisfacatoare din punct de vedere al cerintelor de locuit.

Referitor la executarea de finisaje este important de precizat ca acestea pot avea in anumite situatii caracter optional fara insa a afecta statutul de locuibil al bunului imobil, dar pot apare si situatii (ex: peretii locuintei sunt negletuiti, netencuiti) cand, fara finisaje, nu se poate considera ca locuinta satisface cerintele minime de locuit ale unei persoane/familii.

Prin urmare prevederile Codului fiscal, din punct de vedere al TVA, nu impun executarea de finisaje la un anumit standard sau amenajari de o anumita natura. Executarea, urmare unei optiuni a cumparatorului, a unor amenajari suplimentare sau a unor finisaje de calitate superioara nu afecteaza statutul de locuibil al bunului imobil, daca valoarea locuintelor livrate, se incadreaza in limita maxima de valoare prevazuta la art. art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 lit. c) din Codul fiscal.

Menționam ca potrivit art. 6 alin.(1) și art.7 alin.(3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificările și completările ulterioare, numai organul fiscal este îndreptățit să aprecieze, în limitele atribuțiilor și competențelor ce îi revin, relevanța stărilor de fapt fiscale prin utilizarea mijloacelor de probă prevăzute de lege și să adopte soluția întemeiată pe prevederile legale, precum și pe constatări complete asupra tuturor împrejurărilor edificatoare în cauză raportat la momentul luării unei decizii și totodata, sa examineze, din oficiu, starea de fapt, sa obtina si sa utilizeze toate informatiile si documentele necesare pentru determinarea corecta a situatiei fiscale a contribuabilului.





MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Direcția generală de legislație Cod fiscal
 și reglementări vamale



Către : Agenția Națională de Administrare Fiscală, Direcția
generală de asistență pentru contribuabili
În atenția : Domnului [redacted] director general
Ref. : Adresa [redacted]
Data : 17.05.2019
De la : [redacted] director general Nr. 1085
Nr. înregistrare : 781341
Zona 20 Luna 05 2019

Referitor la adresa nr. 1214/2019 a [redacted]
[redacted] înregistrate la Ministerul Finanțelor Publice sub nr. 4067/2019,
anexată în original prezentei, în conformitate cu prevederile pct. 5.3 alin.
(19) din PS – 23, vă comunicăm punctul de vedere al direcției noastre în
vederea transmiterii răspunsului direct petentei.

Totodată, vă informăm că s-a comunicat petentei faptul că adresa
transmisă a fost redirecționată direcției dvs. de la care urmează să
primească răspuns.

I. Cadrul legal:

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și
completările ulterioare, denumită în continuare Codul fiscal

Normele metodologice de aplicare a titlului VII din Legea nr.
227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.
1/2016, cu modificările și completările ulterioare, denumite în continuare
norme

II. Prezentarea situației:

Petenta solicită clarificări referitoare la aplicarea prevederilor art. 291
alin. (3) lit. c) pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, astfel cum
au fost modificate prin Legea nr. 30/2019 pentru aprobarea Ordonanței de
urgență a Guvernului nr. 25/2018 privind modificarea și completarea unor
acte normative, precum și pentru aprobarea unor măsuri fiscal-bugetare.

III. Tratamentul fiscal:

Potrivit prevederilor art. 291 alin. (3) lit. c) din Codul fiscal anterior
modificărilor aduse prin Legea nr. 30/2019, se aplică cota redusă de TVA
pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe
care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și

amprenta la sol a locuinței. În sensul acestei prevederi, prin locuință livrată ca parte a politicii sociale se înțelege:

1. (...);

2. (...);

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 orice persoană necăsătorită sau familie. 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 și dacă terenul pe care este construită locuința nu depășește suprafața de 250 m², inclusiv amprenta la sol a locuinței, în cazul caselor de locuit individuale. În cazul imobilelor care au mai mult de două locuințe, cota indiviză a terenului aferent fiecărei locuințe nu poate depăși suprafața de 250 m², inclusiv amprenta la sol aferentă fiecărei locuințe. Orice persoană necăsătorită sau familie poate achiziționa o singură locuință cu cota redusă de 5%, respectiv:

(i) în cazul persoanelor necăsătorite, să nu fi deținut și să nu dețină nicio locuință în proprietate pe care au achiziționat-o cu cota de 5%;

(ii) în cazul familiilor, soțul sau soția să nu fi deținut și să nu dețină, fiecare sau împreună, nicio locuință în proprietate pe care a/au achiziționat-o cu cota de 5%;

4. (...).

Potrivit prevederilor art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 30/2019, se aplică cota redusă de 5% asupra bazei de impozitare pentru:

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 urmare, prin Legea nr. 30/2019, au fost eliminate condițiile referitoare la limitarea suprafeței de teren pe care este construită locuința,

care înainte de 1 ianuarie 2019 nu trebuia să depășească 250 m², și la limitarea numărului de locuințe achiziționate cu cota redusă de TVA de 5%, achiziție care anterior datei de 1 ianuarie 2019, era limitată la una singură. Astfel, având în vedere că s-a eliminat condiția referitoare la suprafața terenului, nu mai sunt necesare, în textul de lege, alte mențiuni referitoare la noțiunea de teren pe care este construită locuința.

În ceea ce privește prevederile pct. 38 din Normele metodologice de aplicare a titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare, date în aplicarea art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, precizăm că acestea vor fi amendate corespunzător, cu ocazia primei modificări a normelor. Este însă evident că prevederile normelor referitoare la suprafața de 250 m² a terenului, respectiv la declarația pe propria răspundere cu privire la achiziția unei singure locuințe supuse cotei reduse de 5%, nu mai produc efecte începând cu data eliminării prevederilor Codului Fiscal, în baza cărora au fost emise.

În situația în care odată cu livrarea locuinței se livrează și anexe gospodărești sau alte suprafețe, în acest sens, la pct. 23 alin. (1) lit. b) și c) din norme se prevăd următoarele:

- în cazul în care furnizorul/prestatorul realizează mai multe livrări/prestări către clientul său, în cadrul aceluiași contract sau aceleiași tranzacții, trebuie să se determine dacă există o operațiune principală și alte operațiuni accesorii sau dacă fiecare operațiune poate fi considerată independentă. O livrare/prestare trebuie să fie considerată ca accesorie unei livrări/prestări principale dacă nu constituie pentru client un scop în sine, ci un mijloc de a beneficia în cele mai bune condiții de livrarea/prestarea principală realizată de furnizor/prestator. Operațiunile accesorii beneficiază de tratamentul fiscal al operațiunii principale referitoare, printre altele, la locul livrării/prestării, cotele, scutiile, ca și livrarea/prestarea de care sunt legate. În acest sens s-a pronunțat și Curtea Europeană de Justiție în Cauza C-349/96 Card Protection Plan și în cauza C-463/16 Stadion Amsterdam CV;

- în cazul în care furnizorul/prestatorul realizează mai multe livrări/prestări către clientul său, în cadrul aceluiași contract sau aceleiași tranzacții, și nu se poate stabili o operațiune principală și alte operațiuni accesorii, fiecare dintre ele constituind pentru client un scop în sine, dar care sunt atât de legate între ele încât nu pot fi tratate ca tranzacții independente, se consideră că se efectuează o operațiune complexă unică.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 213/2019 pentru modificarea și completarea titlului VII "Taxa pe valoarea adăugată" din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, s-a completat pct. 38 din norme cu alin. (8) pentru clarificarea regimului TVA aplicabil operațiunilor complexe. Astfel, potrivit acestor prevederi, în situația în care se comercializează un pachet care cuprinde bunuri/servicii supuse atât cotei reduse de TVA, cât și cotei standard de TVA și se poate stabili o operațiune principală, cota de TVA aplicabilă pachetului este cota de TVA aplicabilă operațiunii principale, conform pct. 23 alin. (1) lit. b), chiar dacă prețul fiecărui element care compune prețul total plătit de un consumator pentru a putea beneficia de această prestație poate fi identificat, astfel cum s-a pronunțat și Curtea Europeană de Justiție în Cauza C-463/16 Stadion Amsterdam CV.

În cazul în care un cumpărător achiziționează o locuință și, odată cu acesta, dobândește proprietatea asupra anexelor gospodărești și asupra altor construcții, trebuie determinat, în conformitate cu principiile din jurisprudență menționate la pct. 23 din norme dacă:

- există o operațiune principală și alte operațiuni accesorii, situație în care pentru toate operațiunile se aplică regimul TVA aferent operațiunii principale;

- fiecare operațiune trebuie considerată independentă, constituind un scop în sine pentru client, situație în care pentru fiecare operațiune se aplică regimul TVA corespunzător;

- nu se poate stabili o operațiune principală și alte operațiuni accesorii, fiecare operațiune constituind pentru client un scop în sine, dar care sunt atât de legate între ele încât nu pot fi tratate ca tranzacții independente, astfel încât se consideră că se efectuează o operațiune complexă unică, situație în care se aplică cota standard de TVA pentru întreaga operațiune.

Prin urmare, nu se poate stabili o regulă generală cu privire la aplicabilitatea cotei reduse de taxă de 5% pentru livrările de locuințe, însoțite și de livrarea altor bunuri imobile, cum sunt anexele gospodărești, garajele, locurile de parcare sau alte suprafețe indivize, întrucât pentru determinarea cotei de TVA aplicabile este necesară o analiză de la caz la caz, conform jurisprudenței CJUE invocate.

Cu deosebită considerație,



In atenia: dnei (...)

Speta:

Un asociat unic care nu este salariat și nu are calitate de asigurat, dorește să ridice dividende din profitul anilor precedenți (1171).

Care este monografia contabilă și care sunt obligațiile declarative pentru această operațiune?

Raspunsul oferit de consultant:

Potrivit art. 97 alin. (7) din Codul fiscal, veniturile sub forma de dividende, inclusiv câștigul obținut ca urmare a deținerii de titluri de participare definite de legislația în materie la organisme de plasament colectiv se impun cu o cota de 5% din suma acestora, impozitul fiind final. Obligația calculării și reținerii impozitului pe veniturile sub formă de dividende revine persoanelor juridice, odata cu plata dividendelor/sumelor reprezentând câștigul obținut ca urmare a deținerii de titluri de participare de către acționari/asociați/investitori. Termenul de virare a impozitului este până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care se face plata.

Notă:

Cota de impozit de 5% se aplică asupra veniturilor din dividende distribuite, indiferent de anul din care provine profitul nerepartizat. Dividendele distribuite în anii precedenți și neridicate trebuiau deja impozitate până la sfârșitul anului în care au fost distribuite.

- Repartizarea dividendelor către asociați se înregistrează:

1171	=	457
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită		Dividende de plată

- Reținerea impozitului pe dividendele:

457	=	446
Dividende de plată		Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate

- Plata efectivă a dividendelor nete se înregistrează:

457	=	5121
Dividende de plată		Conturi la bănci în lei

- Până pe 25 ale lunii următoare (sau până pe 25 ianuarie anul următor, după caz) se plătește impozitul pe dividende reținut la sursă:

446	=	5121
Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate		Conturi la bănci în lei

În privința ridicării în numerar a dividendelor, potrivit art. 4 alin. (4) din Legea nr. 70/2015 operațiunile de plăți în numerar efectuate către persoane fizice reprezentând contravaloarea dividendelor se efectuează cu încadrarea în plafonul zilnic de 10.000 lei către o persoană, fiind interzise plățile fragmentate în numerar către o persoană, pentru tranzacțiile mai mari de 10.000 lei.

Important!

Plata poate fi considerată fragmentată chiar dacă este efectuată în zile/luni consecutive, în condițiile în care obligația societății reprezentând dividendele distribuite și achitate asociatului are la baza o singură hotărâre AGA prin care s-a distribuit profitul pentru dividende.

Potrivit art. 155 alin. (1) din Codul fiscal, contribuabilii la sistemul de asigurări sociale de sănătate, prevăzuți la art. 153 alin. (1) lit. a) – d), datorează, după caz, contribuția de asigurări sociale de sănătate pentru veniturile din România și din afara României, cu respectarea legislației europene aplicabile în domeniul securității sociale, precum și a acordurilor privind sistemele de securitate socială la care România este parte, pentru care există obligația declarării în România, realizate din următoarele categorii de venituri:

- venituri din salarii și asimilate salariilor, definite conform art. 76 din Codul fiscal;
- venituri din activități independente, definite conform art. 67 din Codul fiscal;
- venituri din drepturi de proprietate intelectuale, definite conform art. 70 din Codul fiscal;
- venituri din asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlurilor II, III sau Legii nr. 170/2016, pentru care sunt aplicabile prevederile art. 125 din Codul fiscal;
- venituri din cedarea folosinței bunurilor, definite conform art. 83 din Codul fiscal;
- venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, definite conform art. 103 din Codul fiscal;
- venituri din investiții, definite conform art. 91 din Codul fiscal;
- venituri din alte surse, definite conform art. 114 din Codul fiscal.

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației prevăzută la art. 120 se efectuează prin cumularea veniturilor prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. b) – h), cu mențiunea că în cazul veniturilor din dividende și din dobânzi se iau în calcul sumele încasate, conform art. 170 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal.

Astfel, suma veniturilor din dividende luată în calcul la încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară este suma încasată. Deci plafonul va fi depășit când dividendele vor fi încasate. Abia atunci persoana fizică are obligația depunerii declarației unice.

În vederea declarării contribuției de asigurări sociale de sănătate, în Declarația unică se completează Capitolul II Secțiunea 2 „Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate estimate pentru anul 2020”, Subsecțiunea 2 „Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată” în termen de 30 de zile de la depășirea plafonului.

In atenția: dlui (...)

Speta:

Vă rugăm să ne comunicați dacă în baza Legii nr. 129/11.07.2019 (legea spălării banilor) societățile care nu depășesc plafonul în umerar de 10.000 de euro trebuie să depună declarația privind beneficiarii reali sau orice alte cereri sau declarații ?

Raspunsul oferit de consultant:

Conform prevederilor art. 24 al. (1) din Legea Nr. 129 din 11 iulie 2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, se instituie o obligație legală la nivelul fiecărei companii în calitate de entitate raportoare.

Astfel, persoanele prevăzute la art. 5 lit. i) au obligațiile legale (de raportare numerar, de identificare a clienței, de întocmire norme și politici interne etc.) cu privire la respectivele operațiuni, fără a desemna o persoană în relația cu ONPCSB, *din momentul efectuării tranzacțiilor în numerar, a căror limită minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 EUR*, indiferent dacă tranzacția se execută printr-o singură operațiune sau mai multe operațiuni care au o legătură între ele.

Corespunzător naturii și volumului activității desfășurate și având în vedere reglementările, cerințele prudențiale și instrucțiunile sectoriale emise de autoritățile competente în aplicarea prevederilor art. 1 alin. (4), **entitățile raportoare stabilesc politici și norme interne**, mecanisme de control intern și proceduri de administrare a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului, care includ cel puțin următoarele elemente:

- a) măsuri aplicabile în materie de cunoaștere a clienței;
- b) măsuri aplicabile în materie de raportare, păstrare a evidentelor și a tuturor documentelor conform cerințelor din prezența lege și de furnizare promptă a datelor la solicitarea autorităților competente;
- c) măsuri aplicabile în materie de control intern, evaluare și gestionare a riscurilor, managementul de conformitate și comunicare;

d) măsuri aplicabile în materie de protecție a personalului propriu implicat în procesul de aplicare a acestor politici, împotriva oricăror amenințări ori acțiuni ostile sau discriminatorii;

e) instruirea și evaluarea periodică a angajaților.

Ca urmare a obligativității instituirii unor politici și norme interne, mecanisme de control intern și proceduri de administrare a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului, e necesar de urmărit aspectele cu privire la evaluarea riscurilor posibile ce pot apărea în relația cu partenerii contractuali, în derularea tranzacțiilor unei companii în general, eliminând astfel riscul de a fi sancționați și de a întreprinde cele necesare conformării legale și pe această zonă a prevenirii și combaterii spălării banilor sau a finanțării în vreun fel a unor acte de terorism.

Legea nr. 129 stabilește pentru entitățile cu cifra de afaceri de peste 10.000.000 lei, active ce depășesc 5.000.000 lei și cu un număr mediu de salariați mai mare de 30 în exercițiul anterior, faptul că au obligația de a asigura *o funcție de audit independent* în scopul testării normelor, procedurilor, mecanismelor și politicilor interne de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului, elaborate în contextul Legii 129/2019.

Auditarea acestor proceduri nu este deci obligatorie pentru companiile cu cifra de afaceri sub 10.000.000 lei și prin urmare, companiile pot organiza intern, activității de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului, prin aplicarea de proceduri proprii.

Pentru realizarea scopului principal de prevenire a spălării banilor, este necesară fixarea unor proceduri cu aplicabilitate internă **la nivelul oricărei companii** ce îndeplinește calitatea de entitate raportoare cu privire derularea următoarelor acțiuni:

- a. Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei
- b. Identificarea și raportarea tranzacțiilor suspecte
- c. Identificarea și raportarea tranzacțiilor care nu prezintă risc de suspiciune
- d. Declararea beneficiarului real la ONRC

Așadar orice entitate **raportoare** trebuie să definească intern anumite proceduri în spiritul Legii 129, iar scopul constă în a raporta imediat la ONPCSB existența unor situații în care:

- a) bunurile provin din săvârșirea de infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului; sau
- b) persoană sau împuternicitul/reprezentantul/mandatarul acesteia nu este cine pretinde a fi; sau
- c) informațiile pe care entitatea raportoare le deține pot folosi pentru impunerea prevederilor prezentei legi; sau
- d) în orice alte situații sau cu privire la elemente care sunt de natură să ridice suspiciuni referitoare la caracterul, scopul economic sau motivația tranzacției, cum ar fi existența unor anomalii față de profilul clientului, precum și atunci când există indicii că datele deținute despre client ori beneficiarul real nu sunt reale sau de actualitate, iar clientul refuza să le actualizeze ori oferă explicații care nu sunt plauzibile.

Entități raportoare conform art. 5 al. (1):

i) alte entități și persoane fizice care comercializează, în calitate de profesioniști, bunuri sau prestează servicii, în măsura în care efectuează tranzacții în numerar a căror limita minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro, indiferent dacă tranzacția se execută printr-o singură operațiune sau prin mai multe operațiuni care au o legătură între ele.

Totuși, societățile care nu depășesc plafonul în numerar de 10000 de euro, într-o singură tranzacție sau prin tranzacții legate, nu trebuie să piardă din vedere celelalte obligații de raportare către ONPCSB, **a tranzacțiilor suspecte, a celor cu risc de suspiciune de îndată ce au luat cunoștință de asemenea evenimente.**

Celelalte obligații de raportare sunt menționate la art. 6:

Art. 6 - (1) Entitățile raportoare prevăzute la art. 5 sunt obligate să transmită un raport pentru tranzacții suspecte exclusiv Oficiului dacă acestea cunosc, suspectează sau au motive rezonabile să suspecteze că:

- a) bunurile provin din săvârșirea de infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului; sau
- b) persoană sau împuternicitul/reprezentantul/mandatarul acesteia nu este cine pretinde a fi; sau
- c) informațiile pe care entitatea raportoare le deține pot folosi pentru impunerea prevederilor prezentei legi; sau
- d) în orice alte situații sau cu privire la elemente care sunt de natură să ridice suspiciuni referitoare la caracterul, scopul economic sau motivația tranzacției, cum ar fi existența unor anomalii față de profilul clientului, precum și atunci când există indicii că datele deținute despre client ori beneficiarul real nu sunt reale sau de actualitate, iar clientul refuza să le actualizeze ori oferă explicații care nu sunt plauzibile.

Identificarea și raportarea tranzacțiilor care nu prezintă risc de suspiciune spre exemplu (art. 7 Legea 129/2019) se referă la:

- (1) Obligația de a raporta către Oficiu tranzacțiile cu sume în numerar, în lei sau în valută, a căror limita minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro.
- (2) În situația în care tranzacțiile prevăzute la alin. (1) sunt derulate prin intermediul unei instituții de credit sau financiare, obligația de raportare revine acesteia, cu excepția operațiunilor din activitatea de remitere de bani care vor fi raportate conform alin. (5).
- (3) Instituțiile de credit și instituțiile financiare definite conform prezentei legi vor transmite rapoarte on-line privind transferurile externe în și din conturi, în lei sau în valută, a căror limita minimă reprezintă echivalentul în lei a 15.000 euro.

**Consultanții noștri vă stau la dispoziție și telefonic
în fiecare zi lucrătoare între 10:00 și 17:00.**

Atenție! Puteți discuta în particular orice problemă fiscal-contabilă.

Nr. de întrebări telefonice este nelimitat!