

Această lucrare poate fi vizualizată și online



www.rsonline.ro

Revista Română de Contabilitate și Monografii Contabile

Nr. 79, mai 2022

SPECIALISTUL COMENTEAZĂ

Tratamentul fiscal și contabil al operațiunilor derulate de persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România



MONOGRAFIE CONTABILĂ

- Schimb de bunuri și servicii

CAZURI PRACTICE

- Comercializare de legume și fructe. Produse cu risc fiscal ridicat
- Producție energie electrică. Înregistrare descărcare gestiune
- Sistemul RO e-Transport și Sistemul RO e-Factura



RENTROP & STRATON
Informații Specializate

www.rs.ro

Dvs. ce avere aveți?

Puneți pe hârtie toate activele pe care le dețineți: casă, mașină, terenuri, bani în conturi, acțiuni la diverse companii, bijuterii, opere de artă, alte obiecte de valoare, apoi faceți același lucru cu toate datoriile – credite, împrumuturi de orice natură, bani de dat la Stat. Diferența dintre cele două este averea dvs. netă.

Concret, dacă aveți o casă de 150.000 de euro (cu tot ce e în ea), o mașină de 15.000 de euro și zero datorii, averea dvs. netă este de 165.000 de euro. E mult, e puțin, raportat la restul populației? Unde vă situați cu acest nivel?

Ei bine, cei mai mulți români (44%) au o avere cuprinsă între 1.000 și 10.000 de euro. Urmează cei din intervalul 10.000-100.000 de euro (30%), cei cu mai puțin de 1.000 de euro (24%) și, în fine, rămân 2% din români cu peste 100.000 de euro.

Da, din cei cca 16 milioane de adulți din România, peste 300.000 au averi de peste 100.000 de euro, iar din aceștia aproape 11.000 au averi mai mari de 1 milion de euro, un număr de trei ori mai mare față de acum 10 ani și care se va dubla, spun analiștii, în următoarele decenii.

Desigur, există și o cremă a cremelor, românii din Topul Forbes al miliardarilor lumii, unde cel mai bine situați sunt Daniel Dines (2,9 miliarde \$), Ion Țiriac (1,6 miliarde \$), Ion Stoica și Matei Zaharia (IT, 1,6 miliarde \$ fiecare).

Revenind la lucruri mai pământești, să spunem și că averea netă medie din România este în creștere, după o scădere drastică în timpul crizei imobiliare din 2008. Dar tot în creștere este și nivelul datoriei individuale, care, în momentul de față, este de aproape 3.000 de euro/adult.

În final, o observație: nu averea netă este, poate, indicatorul cel mai sugestiv pentru sănătatea financiară a unui individ, ci perioada (în luni) cât ar putea trăi dacă și-ar transforma în bani lichizi întreaga avere, menținându-și însă nivelul actual al cheltuielilor și, implicit, standardul de viață. Această perioadă ar trebui să fie de minimum 100 de luni.

Anihai Bilescu

Tratamentul fiscal și contabil al operațiunilor derulate de persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România

consultant fiscal
Ionuț JINGA

SPECIALISTUL
COMENTEAZĂ

Noile reguli privind tratamentul firmelor străine cu locul de exercitare a conducerii efective în România sunt prevăzute de Legea nr. 296/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Actul normativ stabilește **locul conducerii efective** a unei societăți ca fiind locul în care, dacă nu se demonstrează altfel, persoana juridică străină realizează operațiuni care corespund unor scopuri economice, reale și de substanță și unde este îndeplinită cel puțin una dintre următoarele condiții:

a) deciziile economico-strategice necesare pentru conducerea activității persoanei juridice străine în ansamblul său se iau în România de către directorii executivi/membrii consiliului de administrație;

sau

b) cel puțin 50% din directorii executivi/membrii consiliului de administrație ai persoanei juridice străine sunt rezidenți.

Rezident este orice persoană juridică română, orice persoană juridică străină având locul de exercitare a conducerii efective în România, orice persoană juridică cu sediul social în România, înființată potrivit legislației europene sau orice persoană fizică rezidentă. Rezidentul are obligație fiscală integrală în România, fiind contribuabil supus impozitării în România pentru veniturile mondiale obținute din orice sursă, atât din România, cât și din afara României, conform prevederilor prezentei legi și ale tratatelor în vigoare încheiate de România.

Prin urmare, dacă cel puțin una din condițiile menționate mai sus este îndeplinită, o societate străină, având locul de exercitare a conducerii efective în România, devine rezidentă fiscal în România.

Conform art 81. – Locul conducerii efective în România al unei persoane juridice străine din Legea nr. 296/2020:

„(1) Dacă o persoană juridică străină este considerată rezidentă atât în România, cât și într-un stat semnatar al unei convenții de evitare a dublei impuneri la care România este parte, rezidența acestei persoane se va stabili potrivit prevederilor **convenției de evitare a dublei impuneri**.

(2) *Rezidența în România a persoanei juridice străine se stabilește de către organul fiscal central competent pe baza chestionarului prevăzut la art. 230 alin. (8) și a următoarelor documente anexate la acesta:*

- a) copia legalizată însoțită de traducerea autorizată a deciziei/hotărârii acționarilor/asociaților/fondatorilor/membrilor consiliului de administrație/directorilor executivi ai persoanei juridice străine cu privire la stabilirea locului conducerii efective în România;
- b) copia legalizată însoțită de traducerea autorizată a actului constitutiv actualizat al persoanei juridice străine;
- c) copia legalizată a extrasului de la Registrul Comerțului sau organismului similar din statul străin în care este înregistrată persoana juridică străină, din care rezultă acționariatul și aportul acestuia în capitalul persoanei juridice străine; orice modificări ulterioare se comunică organului fiscal central competent în termen de 45 de zile calendaristice de la data producerii lor;
- d) copia documentului sau actului privind utilizarea spațiului din România unde se va exercita efectiv conducerea persoanei juridice străine;
- e) copia legalizată însoțită de traducerea autorizată a contractelor încheiate cu directorii executivi/membrii consiliului de administrație ai persoanei juridice străine având locul conducerii efective în România.

(3) Organul fiscal central competent analizează documentația prezentată de persoana juridică străină, stabilește dacă locul conducerii efective este în România și notifică persoana juridică străină dacă păstrează rezidența statului străin sau devine persoană juridică străină rezidentă în România.

(4) Persoana juridică străină rezidentă în România potrivit locului conducerii efective are următoarele obligații:

- a) **să se înregistreze la organul fiscal central competent**, potrivit declarației de înregistrare fiscală/declarație de mențiuni/declarație de radiere pentru persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România în termen de 30 zile de la data la care a fost notificat că este persoană rezidentă în România;
- b) să păstreze procesele-verbale ale ședințelor de consiliu și ale adunărilor acționarilor/asociaților;
- c) să conducă și să păstreze în România evidența contabilă, respectiv să întocmească situațiile financiare conform legislației contabile din România;
- d) **să se înregistreze ca plătitor de impozit pe profit;**
- e) să își mențină rezidența în România pe o perioadă de cel puțin un an fiscal.

(5) Prevederile titlului II „Impozitul pe profit” din prezentul Cod sunt aplicabile și persoanei juridice străine rezidente în România potrivit locului conducerii efective.

(6) În scopul administrării creanțelor fiscale, organul fiscal central stabilește și înregistrează, din oficiu sau la cererea altei autorități care administrează creanțe fiscale, un loc al conducerii efective în România al unei persoane juridice străine, care nu și-a îndeplinit obligația de înregistrare fiscală, potrivit Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(7) **Stabilirea rezidenței în România de către o persoană juridică străină nu trebuie să aibă la bază aranjamente artificiale în scopul reducerii impozitelor care ar fi trebuit să fie plătite în statul străin și nu trebuie să creeze oportunități de neimpozitare sau de impozitare mai scăzută în România**, inclusiv prin aranjamente de utilizare a convențiilor fiscale încheiate de România, numai în scopul evitării plății impozitelor în beneficiul direct sau indirect al unor rezidenți din țerte jurisdicții.”

Ca urmare a acestor prevederi legale, organul fiscal competent din România (Administrația fiscală pentru contribuabili nerezidenți) stabilește rezidența fiscală în România a persoanei juridice străine, pe baza chestionarului și a anexelor precizate mai sus.

Conform art. II din Legea nr. 296/2020, persoana juridică străină înregistrată cu locul conducerii efective în România până la data de 31 decembrie 2020 inclusiv avea obligația ca, până la 30 iunie 2021 inclusiv, să depună la organul fiscal central competent formularul „**Chestionar pentru stabilirea rezidenței fiscale a persoanei juridice străine conform locului**

Schimb de bunuri și servicii

expert contabil
Olga CREVELESCU

MONOGRAFIE
CONTABILĂ

Capo SRL și Promofox SRL sunt două societăți cu capital integral românesc, plătitoare de impozit pe profit și înregistrate în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal.

Capo SRL are ca obiect de activitate comercializarea de hrană pentru animalele de companie, iar Promofox SRL este o firmă de publicitate.

În cursul lunii mai, între cele două societăți se încheie un contract de barter cu o firmă de publicitate, prin care se stabilește că în schimbul acordării unor produse (hrana pentru animalele de companie) aceasta va efectua servicii de promovare (prin intermediul unui influencer).

Vom stabili tratamentul contabil pentru aceste operațiuni, în contabilitatea fiecărui participant.

Soluție:

Conform punctului 57 din Reglementările contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014, contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere se efectuează ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea în contabilitate și prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Evenimentele și operațiunile economico-financiare trebuie evidențiate în contabilitate așa cum acestea se produc, în baza documentelor justificative. Documentele justificative care stau la baza înregistrării în contabilitate a operațiunilor economico-financiare trebuie să reflecte întocmai modul cum acestea se produc, respectiv să fie în concordanță cu realitatea. De asemenea, contractele încheiate între părți trebuie să prevadă modul de derulare a operațiunilor și să respecte cadrul legal existent.

Forma juridică a unui document trebuie să fie în concordanță cu realitatea economică. Atunci când există diferențe între fondul sau natură economică a unei operațiuni sau tranzacții și forma sa juridică, entitatea va înregistra în contabilitate aceste operațiuni, cu respectarea fondului economic al acestora.

Deci va trebui să încheiați contracte și să emiteți documente în concordanță cu realitatea economică. Societatea dumneavoastră închiriază un spațiu (și va emite facturi pentru acest serviciu), iar medicii prestează servicii de reclamă (și vor emite facturi către societate).

Potrivit principiului recompensării, enunțat la punctul 56 din Reglementările contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, orice compensare între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă.

Toate creanțele și datoriile trebuie înregistrate distinct în contabilitate, pe bază de documente justificative.

Eventualele compensări între creanțe și datorii față de aceeași entitate, efectuate cu respectarea prevederilor legale pot fi înregistrate numai după contabilizarea creanțelor și veniturilor, respectiv a datoriilor și cheltuielilor corespunzătoare.

În această situație, în notele explicative se prezintă valoarea brută a creanțelor și datoriilor care au făcut obiectul compensării.

În cazul schimbului de active, în contabilitate se evidențiază distinct operațiunea de vânzare/scoatere din evidență și cea de cumpărare/intrare în evidență, pe baza documentelor justificative, cu înregistrarea tuturor veniturilor și cheltuielilor aferente operațiunilor.

Tratamentul contabil este similar și în cazul prestărilor reciproce de servicii.

În speța dată are loc un schimb de bunuri cu servicii.

La nivelul societății Capo SRL se vor înregistra în contabilitate venituri din vânzarea produselor în baza facturii emise și cheltuieli de reclamă în baza facturii primite de la societatea Promofox SRL.

La nivelul societății Promofox SRL se vor înregistra în contabilitate venituri din prestarea serviciilor în baza facturii emise și achiziția bunurilor în baza facturii primite de la societatea Capo SRL.

IMPORTANT!

Valoarea produselor sau serviciilor care fac obiectul schimbului va fi valoarea de piață dacă prin contract nu se prevede o sumă sau dacă cele două societăți sunt afiliate.

Din punctul de vedere al TVA, potrivit art. 282 din Codul fiscal, în cazul unei operațiuni care implică o livrare de bunuri și/sau o prestare de servicii în schimbul unei livrări de bunuri și/sau prestări de servicii, fiecare persoană impozabilă se consideră că a efectuat o livrare de bunuri și/sau o prestare de servicii cu plată.

Conform pct. 9 din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, operațiunile prevăzute la art. 272 din Codul fiscal includ orice livrări de bunuri/prestări de servicii a căror plată se realizează printr-o altă livrare/prestare, precum:

- plată prin produse agricole, care constituie livrare de bunuri, a serviciului de prelucrare/obținere a produselor agricole;
- plată prin produse agricole, care constituie livrare de bunuri, a arendeii, care constituie o prestare de servicii.

Fiecare operațiune din cadrul schimbului este tratată separat, aplicându-se prevederile Titlului VII – „Taxa pe valoarea adăugată” în funcție de calitatea persoanei care realizează operațiunea, cotele și regulile aplicabile fiecărei operațiuni în parte.

DE REȚINUT!

Chiar dacă din punct de vedere juridic se încheie un contract cu titlu oneros, din punct de vedere contabil și fiscal vânzarea produselor și serviciile de reclamă vor fi evidențiate distinct în conturi corespunzătoare de venituri/cheltuieli, la nivelul ambelor societăți și va trebui să se atribuie o valoare, fie prin contract, fie printr-un raport de evaluare.

Înregistrarea operațiunilor în contabilitatea societății Capo SRL:

● Înregistrarea facturii de vânzare a produselor:

| | | |
|-----------|---|---------------|
| 4111 | = | % |
| „Clienți” | | 707 |
| | | „Venituri din |

Comercializare legume și fructe. Produse cu risc fiscal ridicat

ÎNTREBARE:

O firmă are codul CAEN 4721. Intră la risc fiscal conform O.U.G. nr. 130/2021. Firma achiziționează de la București legume și fructe. Le vinde mai departe pe bază de factură fiscală.

Conform O.U.G. nr. 41/2022 RO e-Transport, firma este obligată să transmită în RO e-Transport toate livrările de mărfuri care pleacă din depozit cu factura fiscală conform Ordonanței? Trebuie să se transmită facturile pe e-Factura?

SOLUȚIE FISCAL-CONTABILĂ:

Pentru situația descrisă de dumneavoastră trebuie avute în vedere cel puțin următoarele prevederi legale, care stabilesc obligațiile operatorilor economici care comercializează produse cu risc fiscal ridicat:

- O.U.G. nr. 130/2021 privind unele măsuri fiscal-bugetare, prorogarea unor termene, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative

Art. XXXVII. – (1) Prin derogare de la prevederile art. 10-12 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 120/2021 privind administrarea, funcționarea și implementarea sistemului național privind factura electronică RO e-Factura și factura electronică în România, precum și pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 78/2000 privind omologarea, eliberarea cărții de identitate a vehiculului și certificarea autenticității vehiculelor rutiere în vederea introducerii pe piață, punerii la dispoziție pe piață, înmatriculării sau înregistrării în România, precum și supravegherea pieței pentru acestea, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 960 din 7 octombrie 2021, pentru produsele cu risc fiscal ridicat stabilite prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală, comercializate în relația B2B:

- a) furnizorii pot, în perioada 1 aprilie – 30 iunie 2022, să transmită facturile emise în sistemul național privind factura electronică RO e-Factura, indiferent dacă destinatarii sunt sau nu înregistrați în Registrul RO e-Factura;
- b) furnizorii sunt obligați, începând cu data de 1 iulie 2022, să transmită facturile emise în sistemul național privind factura electronică RO e-Factura, indiferent dacă destinatarii sunt sau nu înregistrați în Registrul RO e-Factura.

(2) Furnizorii prevăzuți la alin. (1) sunt obligați să transmită facturile emise către destinatari conform prevederilor art. 319 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Persoana fizică. Venituri din închiriere imobil. Tratament fiscal

ÎNTREBARE:

O persoană fizică deține o garsonieră și este administratorul unic al unei societăți comerciale care are ca obiect de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii (cod CAEN 6820).

Există contract de închiriere între persoana fizică și societatea respectivă. Veniturile sunt evidențiate în contabilitatea societății, utilizându-se casa de marcat. Închirierea este în regim hotelier, neavând un caracter permanent.

Persoana fizică mai are și alte obligații fiscale, fiind proprietara imobilului dat spre închiriere?

SOLUȚIE FISCAL-CONTABILĂ:

Potrivit prevederilor art. 83 al Codului fiscal, veniturile din chiri sunt veniturile în bani și/sau în natură provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, altele decât veniturile din activități independente.

Potrivit prevederilor art. 83 alin. (2)¹ din Codul fiscal, sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și veniturile obținute de către proprietar din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

La alin. (3) se precizează că închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minimum 24 de ore și maximum 30 de zile într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață.

Așadar, apreciez că în cazul menționat de dvs. nu poate fi vorba despre închirierea în regim hotelier (în scop turistic, după cum sunt definite de legislație).

În situația în care sunt de natura celor menționate mai sus, atunci veniturile sunt impuse pe baza normei anuale de venit.

În caz contrar, potrivit prevederilor de la art. 84 alin. (1), venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării acestora. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În cazul veniturilor obținute din închirierea bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal, venitul brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei.

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut.

Potrivit prevederilor art. 120 alin. (6), contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe pro-

Proiect imobiliar cu avans încasat cu cota de 5% TVA. Vânzare construcție neterminată

ÎNTREBARE:

O societate este plătitoare de TVA. Are în derulare un proiect imobiliar. În acest sens a achiziționat un teren. A început construcția blocului și a încasat avansuri de la clienți persoane fizice cu cota de 5%. În luna martie cesionează întreg proiectul, respectiv terenul, construcție nefinalizată, în baza unui contract de vânzare-cumpărare. La stabilirea prețului de vânzare s-a luat în calcul prețul de achiziție al terenului, valoarea construcției înregistrată în contul 331 și s-a scăzut valoarea avansurilor încasate.

Care sunt înregistrările contabile privind vânzarea și închiderea conturilor 331 și 419? Se stornează facturile de avans întocmite către clienți persoane fizice? Așa cum am menționat, avansurile încasate de la clienți nu se restituie acestora și nici firmei care a preluat proiectul. Cumpărătorul este o societate plătitoare de TVA. Ce cotă de TVA se aplică?

SOLUȚIE FISCAL-CONTABILĂ:

Facturile de avans către persoanele fizice trebuie stornate, chiar dacă acestea nu se restituie clienților și nici nu sunt virate firmei care a preluat proiectul, având în vedere că societatea în cauză nu va mai livra persoanelor fizice locuințe ca atare, pentru a mai putea aplica cota de TVA redusă de 5% pentru locuințe. În aceeași factură de stornare sau printr-o factură separată, societatea va colecta TVA pe baza cotei standard de 19% deoarece avansul nu se restituie, ci rămâne încasat de societate.

În privința regimului de TVA, printr-un raport de expertiză trebuie evaluată valoarea terenului vis-à-vis de valoarea construcției în curs de execuție pentru a se putea stabili regimul fiscal aferent, în conformitate cu prevederile pct. 23 alin. (1) și pct. 55 alin. (1) din Normele metodologice date în aplicarea art. 280 alin. (4) și art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.

Dacă valoarea terenului este mai mare decât valoarea construcției în curs de execuție, regimul fiscal va fi dat de teren și întrucât este vorba de teren construibil, iar atât vânzătorul, cât și cumpărătorul sunt persoane impozabile înregistrate în scop de TVA, se va aplica regimul de taxare inversă prevăzut de art. 331 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal, pe baza cotei standard de TVA de 19%.

Dacă valoarea terenului este mai mică decât valoarea construcției în curs de execuție, regimul fiscal nu va mai fi dat de teren, ci de această construcție în curs de execuție.

Pentru livrarea unei construcții în curs de execuție nu se va aplica regimul de taxare inversă, ci regimul normal de taxare, prin facturarea cu TVA colectată pe baza cotei standard de TVA de 19%.

Se va avea în vedere faptul că taxarea inversă prevăzută de art. 331 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal se referă la construcții, astfel cum sunt definite la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 2 din Codul fiscal, adică la bunurile imobile privite ca bunuri de capital conform pct. 79 alin. (7) din Normele metodologice date în aplicarea art. 305 din Codul fiscal, în timp ce activele corporale în curs de execuție (inclusiv, deci, construcțiile în curs de execuție) nu sunt considerate bunuri de capital, după cum reiese din prevederile pct. 78 alin. (1) din Normele metodologice date în aplicarea art. 304 din Codul fiscal.

Nefiind considerată bun de capital, adică bun ce poate intra sub incidența prevederilor art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, construcția în curs de execuție va fi tratată ca orice alt bun, iar vânzarea ei va fi supusă regimului normal de taxare cu TVA 19%.

Vânzare apartament cu cota redusă de TVA. Dosarul prețurilor de transfer

ÎNTREBARE:

O societate vinde un apartament (activ imobilizat) achiziționat în anul 2019 (taxare inversă) de la dezvoltator și un garaj achiziționat în anul 2022 (taxare inversă) către o persoană fizică afiliată care are dreptul de cumpărare a unei locuințe sociale cu 5% TVA.

Care este cota de TVA la vânzare? Trebuie ajustată valoarea de TVA de la achiziție? Este obligatorie depunerea dosarului prețurilor de transfer la ANAF?

SOLUȚIE FISCAL-CONTABILĂ:

Dacă sunt îndeplinite condițiile pentru aplicarea cotei reduse de TVA prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 sau pct. 5 din Codul fiscal, atunci cota de TVA aplicată vânzării apartamentului plus garajul aferent este de 5%.

Condițiile se referă la suprafața utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, posibilitatea ca locuințele să fie locuibile ca atare la momentul vânzării și la valoarea livrării fără TVA, care nu poate depăși 450.000 lei, respectiv poate depăși această sumă, dar nu poate depăși suma de 700.000 lei (pe baza consultării Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5% – art. 291 alin. (3)¹ din Codul fiscal și O.P.A.N.A.F. nr. 98/2022).

Valoarea TVA deduse la momentul achiziției pe bază de taxare inversă nu se ajustează, deoarece vânzarea locuinței cu cota redusă de TVA este tot o operațiune taxabilă, pentru care se poate exercita sau păstra dreptul de deducere a TVA aferente achizițiilor conform art. 297 alin. (4) lit. a) din Codul fiscal.

În privința dosarului prețurilor de transfer, fiind vorba de o tranzacție încheiată cu o persoană fizică afiliată, trebuie să se aibă în vedere prevederile art. 11 alin. (4) din Codul fiscal potrivit cărora acestea se realizează conform principiului valorii de piață. În caz contrar, organele fiscale au dreptul de a ajusta, în cazul în care principiul valorii de piață nu este respectat, sau de a estima, în cazul în care contribuabilul nu pune la dispoziția organului fiscal competent datele necesare pentru a stabili dacă prețurile de transfer practicate în situația analizată respectă principiul valorii de piață, suma venitului sau a cheltuielii aferente rezultatului fiscal oricărora dintre părțile afiliate pe baza nivelului tendinței centrale a pieței.

În practică, aceasta implică întocmirea dosarului prețurilor de transfer de către societatea vânzătoare în conformitate cu prevederile art. 108 alin. (2) din Codul de procedură fiscală și O.P.A.N.A.F. nr. 442/2016 privind quantumul tranzacțiilor, termenele pentru întocmire, conținutul și condițiile de solicitare a dosarului prețurilor de transfer și procedura de ajustare/estimare a prețurilor de transfer.

Ca regulă generală, obligația întocmirii din oficiu a dosarului prețurilor de transfer intervine doar în situația contribuabililor care se încadrează în categoria marilor contribuabili și ale căror tranzacții cu persoane afiliate depășesc pragurile valorice la art. 2 alin. (1) din O.P.A.N.A.F. nr. 442/2016 (350.000 euro/an fiscal pentru tranzacțiile cu bunuri).

Pentru ceilalți contribuabili (contribuabilii mari care au tranzacții sub pragurile valorice de la art. 2 alin. (1), precum și contribuabilii mici și mijlocii), întocmirea dosarului prețurilor de transfer se face numai la solicitarea expresă a organelor fiscale cu prilejul inspecțiilor fiscale derulate și numai dacă se depășește pragul de semnificație specificat la art. 2 alin. (4) din O.P.A.N.A.F. nr. 442/2016 (100.000 euro/an fiscal pentru tranzacțiile cu bunuri).

Dacă volumul tranzacțiilor cu persoanele afiliate este sub aceste praguri, respectarea principiului valorii de piață va fi documentată în cadrul unei inspecții, fiscale pe baza regulilor generale prevăzute de reglementările financiar-contabile și fiscale în vigoare, după cum se arată la art. 2 alin. (5) din O.P.A.N.A.F. nr. 442/2016.