

Consilierul Verde al Contabilului îți pune la dispoziție:

Sfatul Consilierului

Cesiune avans pentru achiziție imobil

GRATUIT!

Recomandări și atenționări
ale specialiștilor **EXCLUSIV**
pentru abonați!

Cesiune avans pentru achiziție imobil

Societatea A, plătitoare de impozit pe veniturile microîntreprinderii și înregistrată în scopuri de TVA, a plătit către un dezvoltator imobiliar, societatea B, un avans pentru achiziționarea unui apartament, în suma de 25.000 euro, avans pentru care s-a întocmit o factură cu taxare inversă.

Cursul BNR valabil la data avansului a fost 4,62 lei/euro. După doi ani, cu acordul societății B, cesionează creanța către o persoană fizică. Prețul cesiunii este de 25.000 euro. Cursul la data contractului de cesiune este de 4,92 lei/euro.

În contractul de cesiune se specifică faptul că societatea a plătit către dezvoltator suma de 25.000 euro (115.500 lei), iar prețul cesiunii este de 25.000 euro, plățibili până la data de „X” la cursul BNR din data plății. Cursul BNR valabil la data plății este de 4,95 lei/euro.

Stabilim dacă:

- *diferența între suma încasată din cesiune în lei și suma plătită dezvoltatorului în lei se consideră venit din diferențe de curs valutar sau venit financiar din cesiune;*
- *înregistrarea în contabilitate se face la data autentificării actului de cesiune, la cursul BNR din acea dată, urmând ca la data încasării efective să se mai înregistreze și eventualele diferențe.*

De asemenea, vom prezenta monografia contabilă și implicațiile TVA atât pentru societatea A, cât și pentru dezvoltatorul imobiliar, societatea B.

Conform pct. 323 alin. (1) din Reglementările contabile, diferențele de valoare care apar cu ocazia decontării creanțelor și datoriilor exprimate în lei, în funcție de un curs valutar diferit de cel la care au fost înregistrate inițial pe parcursul lunii sau față de cele la care sunt înregistrate în contabilitate trebuie recunoscute în luna în care apar, la alte venituri sau cheltuieli financiare.

În speța dată nu se decontează o creanță, ci se vinde o creanță. Dacă societatea A obține din cesiunea de creanță o valoare mai mare, atunci se consideră că aceasta obține venit financiar din cesiune.

Cesiunea antecontractului de vânzare-cumpărare și, implicit, a dreptului/obligației de a achiziționa apartamentul implică faptul ca livrarea apartamentului să nu se mai realizeze către societatea A, ci către persoana fizică, în calitate de nou promitent-cumpărător.

Conform pct. 319 din Reglementările contabile, o tranzacție în valută trebuie înregistrată inițial la cursul de schimb valutar, comunicat de Banca Națională a României, de la data efectuării operațiunii.

Prin urmare, cesiunea se va înregistra în contabilitate la data la care se încheie actul de cesiune și trebuie înregistrată la cursul BNR de la data contractului.

La data încasării contravalorii celor 25.000 euro, societatea A aplică în mod corespunzător pct. 323 din Reglementările contabile și calculează diferențe de curs.

Tratament TVA

Baza de impozitare a TVA se reduce, conform art. 287 lit. a) din Codul fiscal, în cazul desființării totale sau parțiale a contractului pentru livrarea de bunuri sau prestarea de servicii, înainte de efectuarea acestora, dar pentru care au fost emise facturi în avans.

Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, în situațiile prevăzute la art. 287 din Codul fiscal, furnizorii de bunuri și/sau prestatorii de servicii își ajustează baza impozabilă a taxei după efectuarea livrării/prestării sau după facturarea livrării/prestării, chiar dacă livrarea/prestarea nu a fost efectuată, dar evenimentele prevăzute la art. 287 din Codul fiscal intervin ulterior facturării și înregistrării taxei în evidențele persoanei impozabile.

În acest scop, furnizorii/prestatorii trebuie să emită facturi cu valorile înscrise cu semnul minus când baza de impozitare se reduce sau, după caz, fără semnul minus, dacă baza de impozitare se majorează, care vor fi transmise și beneficiarului. Prevederile acestui alineat se aplică și pentru livrări intracomunitare.

De asemenea, potrivit art. 330 alin. (2) din Codul fiscal, în situațiile prevăzute la art. 287, furnizorii de bunuri și/sau prestatorii de servicii trebuie să emită facturi, cu valorile înscrise cu semnul minus sau, după caz, o mențiune din care să rezulte că valorile respective sunt negative când baza de impozitare se reduce sau, după caz, fără semnul minus sau fără mențiunea din care să rezulte că valorile respective sunt negative, dacă baza de impozitare se majorează, care se transmit și beneficiarului, cu excepția situației prevăzute la art. 287 lit. d).

Întrucât operațiunea de livrare a apartamentului (construcție nouă) către societatea A nu se mai efectuează, contractul de vânzare dintre dezvoltatorul imobiliar B și societatea A fiind desființat/anulat, se va proceda la ajustarea bazei de impozitare a TVA și la emiterea facturii de stornare către societate conform art. 287 lit. a) și art. 330 alin. (2) din Codul fiscal.

Factura de stornare trebuie să urmeze același regim de impozitare, respectiv cu stornarea TVA colectată din factura inițială, deoarece nu se realizează decât o readucere a operațiunii la situația inițială.

În contabilitatea societății A:

- Factura de avans inițială primită de la dezvoltatul B (25.000 euro x 4,62 lei/euro):

409	=	404	115.500 lei
„Avansuri acordate pentru imobilizări corporale”		„Furnizori de imobilizări”	

Sfatul Consilierului

4426	=	4427	21.945 lei
„TVA deductibilă”		„TVA colectată”	

- Se înregistrează factura de stornare emisă de societatea B (25.000 euro x 4,62 lei/euro):

409	=	404	- 115.500 lei
„Avansuri acordate pentru imobilizări corporale”		„Furnizori de imobilizări”	

4426	=	4427	- 21.945 lei
„TVA deductibilă”		„TVA colectată”	

Conform pct. 333 alin. (4) din Reglementările contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care cesionarul cedează creanța față de debitorul preluat, acesta recunoaște în contabilitate la data cedării:

- a) o cheltuială (contul 654 „Pierderi din creanțe și debitori diverși”), dacă costul de achiziție al creanței cedate este mai mare decât prețul de cesiune al acesteia;

sau

- b) un venit (contul 758 „Alte venituri din exploatare”/analitic distinct), dacă prețul de cesiune al creanței cedate este mai mare decât costul de achiziție al acesteia.

- Cesiunea creanței la o valoare mai mare decât valoarea nominală (25.000 euro x 4,92 lei/euro):

461	=	%	<u>123.000 lei</u>
„Debitori diverși”		404	115.500 lei
		„Furnizori de imobilizări”	
		7588	7.500 lei
		„Alte venituri din exploatare”	

Din punctul de vedere al TVA, dacă prețul de vânzare al creanței este mai mare decât valoarea nominală a creanței, cedentul realizează o operațiune scutită de TVA conform prevederilor art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din Codul fiscal, iar cesionarul nu realizează o operațiune în sfera de aplicare a TVA.

- Încasarea contravalorii cesiunii la un curs mai mare decât cel de la data contractului (25.000 euro x 4,95 lei/euro):

5121	=	%	
„Conturi la bănci în lei”		461	
		„Debitori diverși”	
		768	
		„Alte venituri financiare”	

În contabilitatea dezvoltatorului B:

- Factura de avans inițială emisă către societatea A (25.000 euro x 4,62 lei/euro):

4111/A „Clienți”	=	419 „Clienți-creditori”	115.500 lei
---------------------	---	----------------------------	-------------

- Încasarea facturii de avans:

5121 „Conturi la bănci în lei”	=	4111/A „Clienți”	115.500 lei
-----------------------------------	---	---------------------	-------------

- Se înregistrează factura de stornare ca urmare a anulării contractului (25.000 euro x 4,62 lei/euro):

4111/A „Clienți”	=	419 „Clienți-creditori”	- 115.500 lei
---------------------	---	----------------------------	---------------

- Cesiunea creanței – schimbarea creditorului (25.000 euro x 4,62 lei/euro):

4111/A „Clienți”	=	462/pf „Creditori diverși”	115.500 lei
---------------------	---	-------------------------------	-------------

Livrarea apartamentului către persoana fizică nu mai poate fi supusă taxării inverse, deci factura de avans emisă va conține TVA în cotă de 5%, conform art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal:

„(3) 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 mp, 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 livrării pot fi locuite ca atare;”.

Sfatul Consilierului

● Emiterea facturii de avans către noul creditor:

4111/pf	=	%	<u>115.500 lei</u>
„Clienți”		419	110.000 lei
		„Clienți-creditori”	
		4427	5.500 lei
		„TVA colectată”	

● Compensarea datoriei cu factura de avans:

462/pf	=	4111/pf	115.500 lei
„Creditori diverși”		„Clienți”	

● Vânzarea apartamentului la un preț final de 370.000 lei:

4111/pf	=	%	<u>370.000 lei</u>
„Clienți”		7015	352.381 lei
		„Venituri din vânzarea produselor finite”	
		4427	17.619 lei
		„TVA colectată”	

● Regularizarea facturii de avans:

4111/pf	=	%	<u>-115.500 lei</u>
„Clienți”		419	-110.000 lei
		„Clienți-creditori”	
		4427	-5.500 lei
		„TVA colectată”	

● Scoaterea din evidență a apartamentului la un cost de producție de 200.000 lei:

711	=	345	200.000 lei
„Venituri aferente costurilor stocurilor de produse”		„Produse finite”	

● Încasarea diferenței de la persoana fizică:

5121	=	4111/A	254.500 lei
„Conturi la bănci în lei”		„Clienți”	