

**Contabilitatea societăților comerciale  
și a PFA îți pune la dispoziție:**

# **Sfatul Consilierului**

**Vânzare apartament achiziționat cu taxare inversă**

**GRATUIT!**

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

## Vânzare apartament achiziționat cu taxare inversă

Societatea ABC SRL este plătitoare de impozit pe profit și înregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal. A achiziționat în urmă cu 2 ani un apartament nou de la o altă societate înregistrată în scopuri de TVA cu destinația de spațiu comercial la parterul blocului.

La momentul achiziției s-a aplicat taxare inversă.

În acest moment, din cauza restrângerii activității, se dorește vânzarea acestui spațiu comercial către o persoană fizică sau către o altă societate înregistrată în scopuri de TVA.

Stabilim care este regimul TVA aplicabil acestei tranzacții, dacă pentru vânzarea imobilului cu taxare inversă este obligatorie depunerea unei notificări la organele fiscale competente, care este termenul de depunere și care este monografia contabilă în speța dată.

### Vânzare în regim de scutire

La data vânzării, imobilul va fi considerat construcție veche (livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări).

În acest caz, societatea ABC SRL urmează să efectueze o livrare scutită de TVA fără drept de deducere conform art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, caz în care se impune ajustarea TVA dedusă la momentul achiziției, iar clientul persoana fizică nu va plăti TVA.

Pentru a nu efectua ajustarea TVA dedusă, societatea ABC SRL poate opta pentru taxarea livrării conform art. 292 alin. (3) din Codul fiscal, caz în care se întocmește factura cu TVA (iar clientul persoană fizică va plăti TVA).

Potrivit art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, este scutită de TVA, fără drept de deducere, livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;
2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;
3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;
4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare.

### ● Vânzarea imobilului în regim de scutire:

461 „Debitori diverși”	=	7583 „Venituri din vânzarea activelor și alte operațiuni de capital”
---------------------------	---	--

● Scoaterea din evidență a apartamentului vândut:

%	=	212*
2812**		„Construcții”
„Amortizarea construcțiilor”		
6583***		
„Cheltuieli privind activele cedate și alte operațiuni de capital”		
*valoarea construcției scoase din evidență		
**valoarea amortizată a construcției		
***valoarea neamortizată a construcției		

● În cazul în care imobilizările corporale scoase din evidență au făcut obiectul unor operațiuni de reevaluare, pentru care s-au înregistrat diferențe din reevaluare, cu ocazia scoaterii din evidență a imobilizărilor se reflectă capitalizarea surplusului din reevaluare, prin transferul direct în capitalul propriu, astfel:

105	=	1175
„Rezerve din reevaluare”		„Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare”

**Important!**

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul „Alte venituri din exploatare”, respectiv „Alte cheltuieli de exploatare”, după caz.

Pentru construcția sau achiziția unui bun imobil, precum și pentru transformarea sau modernizarea unui bun imobil, dacă valoarea fiecărei transformări sau modernizări este de cel puțin 20% din valoarea totală a bunului imobil/părții de bun imobil după transformare sau modernizare, se ajustează conform art. 305 din Codul fiscal, dacă bunurile mai sunt în perioada de ajustare.

Perioada de ajustare pentru clădiri este de 20 de ani, conform art. 305 alin. (2) lit. b) din Codul fiscal.

Dacă clădirea se află în perioada de ajustare, societatea ABC SRL o poate vinde fără TVA – scutit fără drept de deducere (atât către persoane fizice, cât și către persoane juridice), dar are obligația să ajusteze taxa dedusă la achiziția acesteia pentru numărul de ani rămași din perioada de ajustare.

**De reținut!**

Dacă se achiziționează un imobil cu taxare inversă, se consideră că s-a dedus TVA la achiziție. În cazul aplicării scutirii de TVA la momentul vânzării vânzătorul imobilului are obligația de a ajusta TVA conform art. 305 din Codul fiscal.

● Ajustarea TVA se evidențiază în contabilitate astfel:

635	=	4427
„Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate”		„TVA colectată”

**Vânzare în regim de taxare**

Potrivit art. 292 alin. (3) din Codul fiscal, orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunilor prevăzute la alin. (2) lit. e) și f), în condițiile stabilite prin normele metodologice.

Opțiunea se notifică organelor fiscale competente pe formularul prezentat în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentele norme metodologice și se va exercita de la data înscrisă în notificare. O copie de pe notificare se transmite clientului. Depunerea cu întârziere a notificării nu anulează dreptul persoanei impozabile de a aplica regimul de taxare și nici dreptul de deducere exercitat de beneficiar în condițiile art. 297-301 din Codul fiscal. Dreptul de deducere la beneficiar ia naștere și poate fi exercitat la data la care intervine exigibilitatea taxei, și nu la data primirii copiei de pe notificarea transmisă de vânzător. În situația în care opțiunea se exercită numai pentru o parte din bunul imobil, această parte din bunul imobil care se intenționează a fi utilizată pentru operațiuni taxabile se comunică în notificarea transmisă organului fiscal.

**De reținut!**

Este obligatoriu să se depună notificare pentru taxarea operațiunii în situația în care se dorește vânzarea în regim de taxare (livrarea de imobile vechi fiind în principiu scutită de TVA fără drept de deducere). În mod normal, la momentul deciziei de livrare în regim de taxare (anterior sau simultan cu data livrării), trebuie depusă și notificare, însă depunerea cu întârziere a notificării nu anulează dreptul persoanei impozabile de a aplica regimul de taxare și nici dreptul de deducere exercitat de beneficiar.

Model notificare:

ANEXA 3

la normele metodologice de aplicare a prevederilor titlului VII din Codul fiscal

**NOTIFICARE**  
**privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal**

1. Denumirea solicitantului \_\_\_\_\_

2. Codul de înregistrare în scopuri de TVA, atribuit conform art. 316 din Codul fiscal \_\_\_\_\_

3. Adresa \_\_\_\_\_

4. Bunurile imobile (construcții, terenuri) pentru care se aplică opțiunea de taxare (adresa completă a bunului imobil, adresa completă și suprafața terenului; în cazul în care opțiunea de taxare privește numai o parte a bunului imobil, se va identifica cu exactitate această parte a bunului imobil).

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Confirm că datele declarate sunt corecte și complete.

Numele și prenumele \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_

Semnătura

\_\_\_\_\_

**Atenție!**

Dacă și beneficiarul livrării este înregistrat în scopuri de TVA, se vinde imobilul, obligatoriu, cu taxare inversă (la rubrica TVA se înscrie mențiunea „taxare inversă”), dar nu se colectează efectiv TVA.

**Important!**

Factura de avans în această situație se emite tot cu taxare inversă.

Condiția obligatorie pentru aplicarea taxării inverse este ca atât furnizorul, cât și beneficiarul să fie înregistrați în scopuri de TVA conform art. 316.

Conform punctului 109 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, taxarea inversă prevăzută la art. 331 din Codul fiscal reprezintă o modalitate de simplificare a plății taxei.

## Sfatul Consilierului

Prin aceasta nu se efectuează nicio plată de TVA între furnizorul/prestatorul și beneficiarul unor livrări/prestări, acesta din urmă datorând, pentru operațiunile efectuate, taxa aferentă intrărilor și având posibilitatea, în principiu, să deducă respectiva taxă.

Această modalitate de simplificare a plății taxei se realizează prin emiterea de facturi în care furnizorul/prestatorul nu înscrie taxa aferentă, inclusiv pentru avansuri, aceasta fiind calculată de beneficiar și înregistrată atât ca taxă colectată, cât și ca taxă deductibilă în decontul de taxă prevăzut la art. 323 din Codul fiscal.

Furnizorul/Prestatorul are obligația să înscrie pe factură mențiunea „taxare inversă”.

Colectarea taxei pe valoarea adăugată la nivelul taxei deductibile este asimilată cu plata taxei către furnizor/prestator.

Din punct de vedere contabil, beneficiarul înregistrează în cursul perioadei fiscale în care taxa este exigibilă suma taxei aferente în următoarea formulă contabilă: 4426 = 4427.

În cazul în care clientul este persoana obligată la plata TVA, factura se emite cu mențiunea „taxare inversă”, conform art. 319 alin. (20) lit. m) din Codul fiscal.

- **Vânzarea imobilului în regim de scutire în cazul în care beneficiarul este o persoană înregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal (beneficiarul livrării aplică taxare inversă):**

461	=	7583
„Debitori diverși”		„Venituri din vânzarea activelor și alte operațiuni de capital”

- **Scoaterea din evidență a apartamentului vândut:**

%	=	212*
2812**		„Construcții”
„Amortizarea construcțiilor”		
6583***		
„Cheltuieli privind activele cedate și alte operațiuni de capital”		

\*valoarea construcției scoase din evidență  
\*\*valoarea amortizată a construcției  
\*\*\*valoarea neamortizată a construcției

### Notă:

În cazul exercitării opțiunii de taxare (prin efectul legii sau prin opțiune) se aplică cota standard de TVA, 19% sau cota redusă de TVA de 5%, după caz, și nu se ajustează TVA dedusă la achiziție/construcție, dacă beneficiarul este o persoană **neînregistrată** în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal (nu este suficient faptul că este o persoană juridică impozabilă).

- **Vânzarea imobilului în regim de taxare în cazul în care beneficiarul este o persoană neînregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal:**

461	=	%
„Debitori diverși”		7583
		„Venituri din vânzarea activelor și alte operațiuni de capital”
		4427
		„TVA colectată”

**Notă:**

Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare a TVA pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) din Codul fiscal:

Prin „locuință livrată ca parte a politicii sociale” (prevedere valabilă până la data de 31 decembrie 2022) se înțelege:

1. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, destinate a fi utilizate drept cămine de bătrâni și de pensionari;
2. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, destinate a fi utilizate drept case de copii și centre de recuperare și reabilitare pentru minori cu handicap;
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;
4. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, către primării în vederea atribuirii de către acestea cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
5. 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, depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare. Orice persoană fizică poate achiziționa, începând cu data de 1 ianuarie 2022, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință a cărei valoare depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv TVA, cu cota redusă de 5%;

● Scoaterea din evidență a apartamentului vândut:

%	=	212*
2812**		„Construcții”
„Amortizarea construcțiilor”		
6583***		
„Cheltuieli privind activele cedate și alte operațiuni de capital”		

\*valoarea construcției scoase din evidență

\*\*valoarea amortizată a construcției

\*\*\*valoarea neamortizată a construcției