



Deloitte.

Operatiuni imobiliare in 2008

Aspecte privind impozitarea directa si TVA

Raluca Rusu
Alexandru Cristea

19 februarie 2008, Bucuresti

Audit . Tax . Consulting . Financial Advisory .

ASPECTE PRIVIND IMPOZITAREA DIRECTA



Aspecte privind impozitarea directa

- Reevaluarea imobilizarilor corporale este recunoscuta si din punct de vedere fiscal incepand cu 2007

- Posibilitati de finantare:
 - Imprumuturi bancare vs. imprumuturi de la grup;
 - „Sale and lease back“

Aspecte privind impozitarea directa

Modificari aduse legislatiei contabile incepand cu 1 ianuarie 2008 (Ordinul 2374/2007 al Ministerului Economiei si Finantelor care modifica Ordinul 1752/2005) si consecintele fiscale ale acestora:

- Evaluările efectuate cu ocazia reorganizarilor sunt efectuate doar în scopul stabilirii raportului de schimb pentru elementele de bilanț și nu constituie o reevaluare în sine.

Aspecte privind impozitarea directa

- Vanzarea activelor pe termen lung urmata de inchirierea acestora in sistem leaseback se contabilizeaza in functie de clauzele contractului de leasing
 - leasing operational - se inregistreaza scoaterea din evidenta a activului si a sumelor incasate sau de incasat
 - leasing financiar - nu se recunoaste in contabilitate operatiunea de vanzare a activului

- tratament TVA?

Aspecte privind impozitarea directa

Capitalizare vs. cheltuiala a exercitiului:

- In costurile direct atribuibile unei construi de imobilizari corporate se includ si:
 - Amenajarile de amplasament;
 - Proiectarea si obtinerea de autorizatii;
 - Onorariile platite avocatilor si expertilor.

- In costul unei imobilizari corporale pot fi incluse si:
 - costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta;
 - Costurile cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea.

Aspecte privind impozitarea directa

- Ansamblurile de locuinte si alte active cu ciclu lung de fabricatie destinate vanzarii sunt asimilate stocurilor;

- tratament fiscal costuri
finantare?



Aspecte privind impozitarea directa

- Optimizari fiscale in cazul proiectelor de real-estate:
 - Utilizarea unor SPV-uri;
 - Alegerea unei jurisdictii favorabile in functie de:
 - Directive UE;
 - Conventii de evitare a dublei impuneri.

Aspecte privind impozitarea directa

➤ Alte aspecte:

- Investitiile pe domeniul public (ex. drumuri acces);
- Logistica (ex. autorizatia de constructie si alte autorizari necesare executarii proiectului imobiliar trebuie sa fie emise pentru aceeasi entitate);



ASPECTE PRIVIND TVA



Regim TVA pentru operatiuni imobiliare

➤ Scutire de TVA pentru:

- *vanzarea de imobile (cu exceptia celor noi) si orice teren neconstruibil;*
- *leasing imobiliar;*
- *inchiriere de imobile.*

! Optiunea de taxare

➤ 19% TVA pentru:

- *vanzare cladiri noi si teren construibil*

Definitii

- **Teren construibil**
 - orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa constructii.
- **Cladire noua**
 - cladirile vandute pana la 31 decembrie al celui de-al doilea an consecutiv primei ocupari sau utilizari
 - cladirile transformate – minim 50% din valoarea de piata, exclusiv valoarea terenului



- **Teren aferent constructiei**
 - urmeaza regimul constructiei daca sunt proprietati indivizibile

Masuri de simplificare

!!! Anularea masurilor de simplificare din 2008 pentru:



- **vanzarea de constructii / terenuri**
- **lucrari de constructii-montaj**

➤ Masuri tranzitorii pentru:

- *Vanzari de constructii/terenuri in 2008 pentru care s-au incasat avansuri / s-au emis facturi in 2007*
- *Vanzari de constructii/terenuri in 2007 pentru care factura / plata se face in 2008*
- *Lucrari de constructii-montaj cu fapt generator (situatii de lucrari) in 2008 pentru care s-au incasat avansuri / s-au emis facturi in 2007*

Optiune de taxare

!!! Notificare catre organele fiscale competente

- notificari distincte pentru vanzare vs inchiriere/leasing
- optiunea se poate exercita si numai pentru o parte a imobilelor
- Restrictie - exercitarea optiunii de taxare pentru inchiriere/leasing implica taxarea obligatorie la vanzare pe o perioada de 2 ani de la anulara optiunii



- La vanzare nu este necesara depunerea notificarii

Optiune de taxare

- optiunea se va exercita de la data inscrisa in notificare
- notificarea trebuie transmisa in copie si cumparatorului
- depunerea cu intarziere a notificarii nu va anula dreptul persoanei impozabile de a aplica regimul de taxare.



Efect retroactiv pentru 2007??

Optiune de taxare – jurisprudenta ECJ

- Caz ECJ nr. 269/03 referitor la acceptarea optiunii de a taxa inchirierea imobilelor
- ECJ a hotarat ca Directiva de TVA nu interzice Statelor Membre sa impuna anumite formalitati pentru exercitarea optiunii de taxare



Cazuri practice – servicii de parcare

➤ Cod Fiscal

- inchirierea de spatii sau locatii pentru parcare a autovehiculelor este taxabila

➤ Caz ECJ nr. 173/88

- inchirierea proprietatilor imobiliare contine in mod necesar si inchirierea tuturor proprietatilor accesorii proprietatii principale
- inchirierea proprietatilor accesorii urmeaza acelasi tratament ca si operatiunea principala

Cazuri practice – cheltuieli accesorii

➤ Principiu general

- cheltuielile facturate de furnizorul de bunuri sau de prestatorul de servicii cumparatorului, care fac obiectul unui contract separat si care sunt legate de livrarile de bunuri sau de prestarile de servicii in cauza, se considera cheltuieli accesorii si se includ in baza de impozitare a TVA.
- cheltuielile accesorii respective urmeaza aceleasi reguli referitoare la locul livrarii/prestarii, cotele sau regimul aplicabil, ca si livrarea/prestarea de care sunt legate

??? Tratatamentul cheltuielilor cu utilitati

Transfer de business

- ! Nu se aplica TVA - pentru transferul total/partial al activelor:
 - Vanzare
 - Contributie in natura
 - Fuziune
 - Divizare
- ! Transfer partial - transferul total/partial al activelor dintr-o ramura/sectie independenta a activitatii economice
- ! Beneficiarul este succesorul cedentului (ajustarea TVA)

Aplicabilitate practica in domeniul imobiliar?

Drept de deducere

- Rotunjirea pro-ratei (ex. 80,1% => 81%)

- Nu se iau in calculul pro-rata:
 - Livrarile de bunuri de capital
 - Tranzactiile accesorii (ex. Operatiuni financiar-bancare)
 - Alte venituri (ex. dividende, penalitati)

- Operatiunile accesorii:
 - Necesita resurse tehnice limitate
 - Nu sunt direct legate de activitatea principala
 - Suma achizitiilor si TVA deductibila aferenta sunt nesemnificative

Ajustarea dreptului de deducere

- perioada de ajustare de **5 ani** - pentru bunurile achizitionate sau construite inainte de 2007
- perioada de ajustare de **20 ani** - pentru constructia sau achizitia unui bun imobil, precum si pentru transformarea sau modernizarea unui bun imobil, daca valoarea fiecarei transformari sau modernizari este de cel putin 20% din valoarea totala a bunului imobil astfel transformat sau modernizat

Ajustarea dreptului de deducere



Incepand cu 2008, modalitatea de ajustare se schimba in cazul bunurilor de capital folosite:

- integral sau partial pentru alte scopuri decat activitatile economice
- pentru realizarea de operatiuni care nu dau drept de deducere a taxei
- pentru realizarea de operatiuni care dau drept de deducere a taxei intr-o masura diferita fata de deducerea initiala

Ajustarea dreptului de deducere

Pana in 2007

pentru o cincime sau, dupa caz, o douazecime din taxa dedusa initial, pentru fiecare an in care apare o modificare

Incepand cu 2008

ajustarea deducerii se face o singura data pentru intreaga perioada de ajustare ramasa, incluzand anul in care apare modificarea

!!! Impact semnificativ de cash-flow

Studiu de caz 1

Un investitor a achizitionat o cladire in anul 2007 in valoare de 10.000.000 euro si deduce in totalitate TVA-ul aferent (1.900.000 euro), cu intentia de a inchiria respectiva cladire in regim de taxare. Ulterior, inchiriaza jumătate din spatiu catre o banca in regim de scutire de TVA.

In 2007

Ajustare: 47.500 euro ($1/20 \times 1.900.000 \text{ euro} \times 1/2$ (partea inchiriata in scutire))

In 2008

Ajustare: 902.500 euro ($19/20 \times 1.900.000 \text{ euro} \times 1/2$)

Studiu de caz 2

O societate detine un hotel care a fost cumparat in anul 2007 si a dedus TVA de 1.000.000 RON pentru cumpararea acestui imobil. In anul 2007 - 20%, 2008 – 30%, 2009 – 10% din el este folosit pentru cazarea propriilor angajati (si a familiilor acestora)

$$\text{Ajustare 2007} = 1.000.000 \times 20\% \times 1/20 = 10.000$$

$$\text{Ajustare 2008} = 1.000.000 \times 30\% \times 19/20 = 285.000$$

Ajustare 2009 = $1.000.000 \times 10\% \times 18/20 = 90.000$, dar pentru perioada respectiva a fost deja ajustat in 2008, 270.000, deci compania ajusteaza in favoarea sa in 2009, 180.000.

Deloitte.