



NR. [REDACTED]/21.01.2009

Catre  
[REDACTED]

Urmarea adresei dvs. inregistrata la DGFP Brasov sub nr. 1.111/13.01.2009, in conformitate cu prevederile *OPANF nr. 1338/2008 pentru aprobarea Procedurii privind indrumarea si asistenta contribuabililor de catre organele fiscale*, va comunicam urmatoarele:

Din cele comunicate de dvs., ati incheiat in anul 2008 cu o societate de constructii un contract de vanzare - cumparare a unui apartament, in baza caruia ati achitat pe parcursul anului 2008 sume reprezentand avansuri, conform facturilor de avans emise de societatea de constructii. Facturile de avans au fost intocmite prin aplicarea TVA in cota de 19%, in baza prevederilor *Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal*, in vigoare inainte de modificarea adusa de *OUG nr. 200/2008*.

Societatea de constructii va emite factura finala si va avea loc transferul dreptului de proprietate asupra apartamentului de la aceasta catre dvs. dupa data de 15 decembrie 2008, cand a intrat in vigoare modificarea adusa art. 140 din *Codul fiscal* de *OUG nr. 200/2008*, prin introducerea noii cote reduse de TVA de 5% pentru livrarea imobilelor ca parte a politicii sociale.

Potrivit acestor noi prevederi ale *Codului fiscal*, respectiv art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c), dupa data de 15.12.2008, se aplica cota redusa de TVA de 5% pentru livrarea imobilelor ca parte a politicii sociale, in conditiile prevazute la acest articol. Pentru aplicarea acestui articol au fost elaborate norme metodologice, prevazute de *HG nr. 1618/2008 pentru modificarea si completarea normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, aprobate prin HG nr. 44/2004*.

Pornind de la ipoteza indeplinirii conditiilor prevazute la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) din *Codul fiscal*, in anul 2009, la data livrarii apartamentului, factura se intocmeste de furnizor prin aplicarea cotei de 5% la TVA, conform art. 140 alin. (3), potrivit caruia cota aplicabila este cea in vigoare la data la care intervine faptul generator. Conform art. 134<sup>1</sup> alin. (3) din *Codul fiscal*, faptul generator intervine la data la care sunt indeplinite formalitatile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vanzator la cumparator, in cazul dvs. dupa data de 15.12.2008.

La art. 140 alin. (4) se prevede faptul ca in cazul schimbarii cotei (asa cum s-a intamplat incepand cu 15.12.2008) se va proceda la regularizare pentru a se aplica cotele in vigoare la data livrarii de bunuri (5% in situatia de fata), pentru cazurile prevazute la art. 134<sup>2</sup> alin. (2). Aceste cazuri includ si avansurile incasate inainte de data la care intervine faptul generator, pentru care, in baza alin. (3) al art.140, s-a aplicat cota in vigoare la data incasarii acestora (19% in situatia de fata), intrucat atunci a intervenit exigibilitatea taxei, conform art. 134<sup>2</sup> alin. (2) lit. c). Prin urmare, in aceste cazuri, in anul 2009 se va aplica cota de 5% la facturile de avans prin corectarea celor intocmite in anul 2008 cu cota de 19%.



**ROMANIA - Ministerul Finantelor Publice**  
**AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA**

Directia Generala a Finantelor Publice a judetului Brasov

**Serviciul Metodologie si Asistenta Contribuabili**

Pentru regularizarea TVA se aplica prevederile art. 159 alin. (1) lit. b) din *Codul fiscal* referitoare la corectarea informatiilor inscrise in facturi, potrivit carora, in cazul in care documentul a fost transmis beneficiarului, fie se emite un nou document care trebuie sa cuprinda, pe de o parte, informatiile din documentul initial, numarul si data documentului corectat, valorile cu semnul minus, iar pe de alta parte, informatiile si valorile corecte, fie se emite un nou document continand informatiile si valorile corecte si concomitent se emite un document cu valorile cu semnul minus in care se inscriu numarul si data documentului corectat.

Prin urmare, conform prevederilor legale invocate mai sus, in anul 2009, la data la care vor fi indeplinite formalitatile legale pentru transferul dreptului de proprietate asupra apartamentului, societatea de constructii, in calitate de furnizor, va proceda la regularizarea TVA aferent facturilor de avans emise cu cota de 19% in anul 2008, prin stornarea acestora si va factura intrega contravaloare a apartamentului cu TVA de 5%, daca se indeplinesc conditiile prevazute la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) din *Codul fiscal*.

Justificarea indeplinirii conditiilor se face pe baza de documente, precum: contractul de vanzare - cumparare, facturile emise, declaratia pe propria dvs. raspundere, autentificata de un notar, din care sa rezulte ca sunt indeplinite conditiile stabilite la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) pct. 1 si 2, documentatia cadastrala anexata la actul de vanzare-cumparare incheiat in conditiile legii, in care trebuie sa fie inscrise datele privind suprafata utila a locuintei, exclusiv anexele gospodaresti, si, dupa caz, a terenului pe care este construita. Veti avea in vedere in acest sens si prevederile pct. 23 alin. (7)-(9) din normele metodologice date in aplicarea art. 140, introduse prin *HG nr. 1618/2008*.

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,  
EC. MARIA HOLOM



SEF SERVICIU,  
EC. DANIELA FLESARU