



Material informativ

Cota redusă de TVA pentru livrarea de locuințe sociale

Legea fiscală prevede mai multe categorii de locuințe livrate în cadrul politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite, **pentru care se aplică cota de 5%:**

1. clădiri, inclusiv terenul pe care sunt construite, **destinate a fi utilizate drept cămine de bătrâni și de pensionari;**
2. clădiri, inclusiv terenul pe care sunt construite, destinate a fi **utilizate drept case de copii și centre de recuperare și reabilitare pentru minori cu handicap;**
3. locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 m², 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;**
4. clădiri, inclusiv terenul pe care sunt construite, livrate 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;**

I **cota redusă de 5% care se aplică pentru locuințele livrate în cadrul politicii sociale către persoane fizice - pct 3**

Condițiile pentru a califica o livrare drept eligibilă pentru cota de 5% sunt:

- suprafața locuinței trebuie să nu depășească 120 mp, exclusiv anexele gospodărești.
- valoarea locuinței, inclusiv a terenului și a anexelor gospodărești, să nu depășească suma de 450.000 lei (exclusiv TVA).
- la momentul vânzării locuința trebuie să fie locuibilă ca atare, prevedere care exclude de la aplicarea cotei de 5% vânzarea locuințelor la roșu.
- locuința să fie livrată către persoane fizice.

Suprafața locuinței trebuie să rezulte din documentația cadastrală anexată la contractul de vânzare-cumpărare.

Clarificarea noțiunilor menționate în textul de lege:

- prin locuință se înțelege construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care, la data livrării, satisface cerințele de locuit ale unei persoane ori familii;
- anexele gospodărești nu se iau în calculul suprafeței utile a locuinței de 120 mp;
- valoarea-limită de 450.000 lei cuprinde valoarea locuinței, inclusiv valoarea cotelor indivize din părțile comune ale imobilului și a anexelor gospodărești și, după caz, a terenului pe care este construită locuința, dar exclude unele drepturi de servitute legate de locuința respectivă.

Începând cu data de 20 ianuarie 2019, când au intrat în vigoare prevederile Legii nr. 30/2019, s-a extins aplicarea cotei reduse de TVA, fiind eliminată condiționarea care a existat în vechea prevedere, respectiv o persoană fizică sau o familie nu avea posibilitatea de a achiziționa mai mult de o locuință cu cota de 5%.

Începând cu această dată, orice persoană fizică sau familie are dreptul să achiziționeze mai multe locuințe cu cota de 5%, chiar dacă contractele pentru achiziția locuințelor au fost încheiate anterior datei de 20 ianuarie 2019 dar nu s-au finalizat prin transferul dreptului de a dispune de locuințe ca și proprietar.

Întrucât legea nu face nici o distincție, **inclusiv persoanele care nu sunt cetățeni români pot beneficia de aceste prevederi.**

I Pentru **clădirile prevăzute la pct. 1, 2 și 4**, cumpărătorul va pune la dispoziția vânzătorului o declarație pe propria răspundere, autentificată de un notar, din care să rezulte că **va utiliza aceste clădiri conform destinației prevăzute de lege**, care se păstrează de vânzător pentru justificarea aplicării cotei reduse de TVA de 5%. Declarația trebuie prezentată cel mai târziu până la momentul livrării clădirii respective.

DGRFP Iasi - Biroul asistenta pentru contribuabili
30.10.2020