

ROMANIA - Ministerul Finantelor
Agentia Nationala de Administrare Fiscala
Directia Generala a Finantelor Publice a judetului Cluj
Activitatea de Metodologie si Administrarea Veniturilor Statului

Nr. 3871/02.02.2009

IMPORTANT

In atentia persoanelor interesate in achizitionarea de locuinte cu cota de TVA de 5%.

In conformitate cu prevederile Codului Fiscal art. 140 alin 2¹, cota de 5% TVA se aplica la livrarea de locuinte incepand cu data de 15 decembrie 2008.

Aceasta cota se aplica pentru vanzarea de locuinte care indeplinesc urmatoarele conditii: suprafata utila maxima 120 mp, exclusiv anexele gospodaresti, valoarea, inclusiv valoarea terenului pe care este construita locuinta nu depaseste 380.000 lei, exclusiv TVA, locuintele pot fi locuite ca atare, terenul aferent nu depaseste 250 mp inclusiv amprenta la sol, poate fi achizitionata cu cota de 5% doar o singura locuinta.

Cumparatorul va prezenta vanzatorului o declaratie pe proprie raspundere, autentificata de un notar, din care sa rezulte ca sunt indeplinite conditiile stabilite de lege, care va ramane la vanzator in vederea justificarii aplicarii cotei de 5% TVA.

In situatia in care s-au facut sau se fac plati in avans, acestea se factureaza cu cota de 19%, deoarece in momentul emiterii facturii nu sunt indeplinite toate conditiile prevazute de lege, locuinta nu poate fi locuita ca atare. **Regularizarea TVA-ului la persoana fizica se face la data cand are loc transferul dreptului de proprietate.** La aceasta data, firma care vinde locuinta va emite factura cu TVA de 5% pentru intreaga valoare iar platile facute in avans cu cota de 19% vor fi stornate. In cazul in care din aceasta regularizare rezulta ca persoana fizica a achitat in plus, diferenta va fi restituita de catre firma vanzatoare.

Firma vanzatoare **beneficiaza de rambursarea de TVA** in situatia in care din decontul de TVA depus in perioada in care a facut vanzarea de locuinte cu TVA de 5%, **rezulta TVA de rambursat si societatea solicita rambursarea TVA.**

In vederea solutionarii cererii de rambursare, organele de control vor verifica daca la vanzarea locuintei sunt indeplinite toate conditiile prevazute de lege si daca societatea detine documente justificative pentru aplicarea cotei de 5% TVA. In termen de 45 de zile de la data depunerii decontului cu optiune de rambursare se va proceda la restituirea TVA-ului in conditiile legii.

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihai Costin