

Propunerile Asociației Investitorilor de Real Estate din România (“AREI”) cu privire la măsurile de susținere a companiilor din industria de real estate afectate de efectele COVID-19.

I. Măsuri fiscale specifice industriei de real estate.

1. Reducerea impozitului pe salarii și a contribuțiilor aferente la nivelul celor pentru societățile care au CAEN de construcții pe o perioada de 3 până la 6 luni;
2. Prorogarea termenului de plată pentru impozitul pe veniturile salariale, CAS, CASS și CAM pentru o perioadă de trei luni cu acordarea unei bonificații de 5% - 10% pentru companiile care decid să plătească - bonificația este importantă deoarece companiile care au lichidități trebuie încurajate să vireze aceste sume, iar impozitul pe veniturile salariale și contribuțiile aferente reprezintă o chetuială semnificativă pentru companii.
3. Amânarea termenului de plată a impozitului pe profit, respectiv a impozitului pe veniturile micorîntreprinderilor aferente anului fiscal 2019 și trimestrului I 2020 până la data de 25.07.2020.
4. Amânarea termenului de plată a TVA datorat pentru perioada februarie - aprilie 2020 până la 25.07.2020 și amânarea plății TVA-ului aferent facturilor neîncasate. Alternativ, plata TVA-ului aferent facturilor încasate, fără a fi obligatorie înscrierea în registrul pentru TVA la încasare.
5. Plata fără întârzieri a tuturor datoriilor sau rambursărilor pe care statul le are de efectuat către companii pentru toată perioada în care este aplicabilă starea de urgență, precum și pentru 60 zile după data de încetare a acesteia (e.g. rambursări de TVA, contribuții aferente concediilor medicale de recuperare). Accelerarea procedurii de rambursare a TVA-ului (în termen de 15 zile de la aplicare).
6. Acordarea deductibilității din perspectiva impozitului pe profit pentru plata daunelor (afereente unor riscuri neasigurabile – excluse din polițe).
7. Acordarea de deductibilitate integrală din perspectiva impozitului pe profit pentru provizioanele pentru risc de neplată constituite ca urmare a efectelor pandemiei, în conformitate cu regulile contabile aplicabile pentru o perioada de 180 de zile. Posibilitatea compensării datoriilor comerciale ale statului către operatori cu taxele datorate de aceștia.
8. Amânarea unor termene de depunere a unor declarații fiscale / situații financiare.
9. Rambursarea indemnizației de concediu medical cel puțin pentru perioada datorată până la data de 01.01.2020.

II. Alte tipuri de măsuri.

1. Simplificarea aplicării cotei de TVA 5 % pentru locuințe (apartamente) pentru pragul de 100.000 de Euro.***
2. Digitalizarea completă ANAF și a direcțiilor teritoriale de stat, care să permită continuarea activității contribuabililor fără necesitatea deplasării către aceste direcții.
3. Prelungirea în mod automat a autorizațiilor/ certificatelor/ aprobărilor al căror termen de valabilitate expiră în perioada stării de urgență, cu posibilitatea extinderii acestui termen cu încă 2 luni.
4. Asigurarea unui regim de funcționare continuă la nivelul autorităților administrației publice centrale și locale responsabile cu procedurile de autorizare a executării lucrărilor de construcții. Chiar dacă pe perioada stării de urgență este posibilă încetinirea procedurilor de autorizare, este important ca toate instituțiile responsabile să își desfășoare activitatea astfel încât operatorii din industrie să își poată continua activitatea în condiții optime.

*** (Prevederile actuale privind aplicarea cotei de TVA 5 % pentru livrarea locuințelor nasc o serie de probleme în cazul apartamentelor care sunt în jurul pragului de 100.000 de Euro. În primul rând, realitatea în România este că prețul apartamentelor se stabilește în Euro, iar în cazul achiziției în avans a unui apartament, fluctuațiile de curs valutar pot determina ca un apartament încadrat la TVA 5% să ajungă la nivelul TVA de 19%, adică să înregistreze o creștere neașteptată de 14% pe întregul preț al apartamentului.

În al doilea rând, datorită creșterii salariilor în România din ultimii ani, prețul locuințelor a crescut. Dacă la momentul introducerii prevederilor legale limita de 450.000 RON reprezenta un prag în care o familie cu doi copii putea achiziționa chiar și o locuință de 3-4 camere într-un oraș mare (București, Cluj Napoca sau Timișoara), în prezent, din cauza creșterii prețurilor, aceștia nu mai pot cumpara decât o locuință de 2 camere. În aceste condiții, creșterea TVA de la 5% la 19% care se atestă în cazul locuitorilor din orașele mai mari, implicit mai scumpe, reprezintă o discriminare la adresa acestora.

Propunerea de mai sus este în linie cu o reglementare similară a acestor aspecte aplicabilă în Polonia (acolo însă, sumele și suprafețele sunt mai mari). Aceasta măsură este menită să descurajeze practicile dubioase și să aducă claritate pieței, permițând astfel și celor care achiziționează locuințe de 3 sau 4 camere într-un oraș mare să beneficieze într-o anumită măsură de TVA-ul redus, majoritatea făcând parte din categoria celor cu venituri medii.

Totodată, impactul bugetar al acestei măsuri ar fi neglijabil. Cu toate acestea, locuitorii/cumpărătorii din mediul urban ar aprecia în mod deosebit o măsură de acest tip).