

## Real Estate

### Buletin informativ

#### Cerere de decizie preliminară adresată de România către Curtea Europeană de Justiție – cauza C-183/14

##### Context

Pe 11 martie 2015 a avut loc pledoaria pentru cauza C-183/14 - Radu Florin Salomie, Nicolae Vasile Oltean vs. Direcția Generală a Finanțelor Publice Cluj introdusă de Curtea de Apel Cluj către Curtea Europeană de Justiție.

Cauza se referă la tranzacții imobiliare derulate de persoane fizice care au fost retroactiv calificate drept persoane impozabile.

Interpretarea autorităților fiscale a conceptului de <<activitate economică>> a suferit modificări ca urmare a clarificărilor introduse în normele de aplicare ale Titlului VI „TVA” din Codul fiscal începând cu ianuarie 2010. Până la această dată, autoritățile fiscale au considerat livrările de construcții efectuate de persoane fizice ca fiind vânzări care se înscriu în cadrul administrării patrimoniului privat al acestora.

##### Întrebări adresate

Pe scurt, următoarele întrebări au fost adresate:

- Pentru tranzacțiile imobiliare desfășurate, persoana fizică poate fi considerată persoană impozabilă în scopuri de TVA?
- Principiile generale de TVA se opun unei practici naționale conform căreia autoritățile fiscale reclasifică operațiunile ca fiind activități economice supuse TVA, calculând retroactiv accesorii, la doi ani după ce au perceput impozit pe veniturile din transferul inițial al proprietăților?
- Directiva de TVA se opune ca autoritățile fiscale să refuze dreptul de deducere a TVA aferentă bunurilor și serviciilor utilizate în scopul operațiunilor taxabile numai pentru că nu a fost înregistrat în scopuri de TVA la momentul la care i s-au prestat serviciile?
- Directiva de TVA se opune unei reglementări naționale care stabilește în sarcina persoanei impozabile care s-a înregistrat cu întârziere în scopuri de TVA obligația de plată a TVA pe care ar fi trebuit să o colecteze fără a fi îndreptățită să scadă TVA deductibilă pentru fiecare perioadă fiscală? În acest caz, dreptul de deducere a TVA poate fi exercitat ulterior prin decontul de TVA depus după înregistrarea în scopuri de TVA, cu eventualele consecințe de calcul a accesorilor?

Până în prezent Curtea Europeană de Justiție nu a emis o decizie cu privire la această cauză.

##### Aspecte practice

Decizia în acest caz ar putea clarifica aspecte legate de recunoașterea retroactivă a dreptului de deducere a TVA al persoanelor (fizice), calificate de către autoritățile fiscale drept persoane impozabile.

Deducerea TVA aferentă achizițiilor efectuate anterior înregistrării în scopuri de TVA este permisă prin intermediul primului decont de TVA depus după înregistrare. Confirmarea posibilității deducerii TVA în aceeași perioadă pentru care se datorează TVA pentru livrările făcute ar reduce semnificativ atât TVA de plată, cât și dobânzile și penalitățile de întârziere aferente.



Pentru mai multe informații, vă rugăm să ne contactați:

[Pieter Wessel](#)

Partener

+40 21 207 52 42

Pentru mai multe informații, vă rugăm să ne contactați la [Romania@deloitte.com](mailto:Romania@deloitte.com) sau să vizitați pagina web: [www.deloitte.com/ro/tax-alerts](http://www.deloitte.com/ro/tax-alerts).

Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ și nu trebuie considerat drept serviciu de consultanță. Este bine să solicitați consultanță fiscală/juridică de specialitate înainte de a întreprinde acțiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Această publicație conține doar informații generale și Deloitte Touche Tohmatsu Limited și firmele membre sau afiliate (numite împreună Deloitte Network) nu oferă consultanță profesională sau alte servicii în domeniul contabil, fiscal, juridic, al investițiilor prin intermediul acestei publicații. Această publicație nu înlocuiește consultanța sau serviciile profesionale și nici nu ar trebui să fie utilizată ca bază pentru orice decizie sau acțiune care v-ar putea afecta finanțele sau afacerea. Înainte de a lua orice decizie sau de a acționa într-un mod care v-ar putea afecta finanțele sau afacerea, trebuie să discutați cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi răspunzătoare pentru pierderile de orice natură suferite de către persoanele care se bazează pe această publicație.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul căreia fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați [www.deloitte.com/ro/despre](http://www.deloitte.com/ro/despre).

Deloitte furnizează servicii clienților din sectorul public și privat în următoarele domenii profesionale - audit, taxe, consultanță, consultanță financiară – deservind numeroase industrii. Prin intermediul rețelei sale globale de firme membre, care activează în 150 de țări, Deloitte pune la dispoziția clienților săi resursele internaționale precum și priceperea locală pentru a-i ajuta să exceleze indiferent de locul în care aceștia își desfășoară activitatea. Obiectivul celor 200 000 de profesioniști din Deloitte este acela de a deveni un standard de excelență.