

Achiziție imobil în 2006

O societate a achiziționat un imobil în 2006, factura de achiziție nu conține TVA (este cu taxare inversă), folosindu-l ca spațiu comercial. Ulterior, societatea vinde imobilul unei persoane fizice.

Ieșirea clădirii din patrimoniul societății prin vânzare (fracționată sau ca un tot unitar) reprezintă o operațiune impozabilă din punctul de vedere al taxei pe valoarea adăugată, fiind o livrare de bunuri, efectuată în România de către o persoană impozabilă.

Cu toate acestea însă, art. 141 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal precizează faptul că este scutită de taxă **„livrarea de către orice persoană a unei construcții, a unei părți a acesteia și a terenului pe care este construită, precum și a oricărui alt teren.”** Prin excepție, textul aceleiași dispoziții legale prevede faptul că „scutirea nu se aplică pentru livrarea unei construcții noi, a unei părți a acesteia sau a unui teren construibil.

Din analiza acestei prevederi imperative a Codului fiscal rezultă că pentru livrarea clădirilor noi, definite ca fiind acele clădiri a căror livrare are loc până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări, scutirea nu este aplicabilă.

Astfel, dacă prima ocupare a clădirii a avut loc în anul 2006, când a intrat în proprietatea societății vânzătoare, aceasta nu se poate preleva de scutirea de taxă pe valoarea adăugată reglementată de dispozițiile art. 141 alin. (2) lit. f) Cod fiscal, întrucât clădirea este nouă, iar odată aplicate măsurile de simplificare, la intrarea clădirii în patrimoniul societății taxa a fost dedusă.

Luând în considerare și prevederea Normelor metodologice de aplicare a Titlului VI din Codul fiscal ce stabilesc că terenul pe care este construit un bun imobil urmează regimul bunului imobil ca proprietăți indivizibile, rezultă că societatea va efectua o livrare de bunuri, impo-