

TVA 21% la locuințele noi – impact în piața imobiliară

În contextul unor constrângeri bugetare, Guvernul României a decis majorarea cotei de TVA de la 9% la 21% începând cu 1 august 2025 pentru livrarile de locuințe noi, măsura cu impact direct asupra sectorului imobiliar. Din perspectiva fiscală, aceasta modificare urmărește creșterea veniturilor la bugetul de stat, însă la nivel economic și social poate avea consecințe negative atât pentru populație, cât și pentru dezvoltatorii imobiliari.

În prezent, livrarea de locuințe noi cu o suprafață până la 120mp și o valoare de maxim 600.000 lei (exclusiv TVA) realizate către persoane fizice beneficiază de cota redusă de TVA de 9%, dacă sunt îndeplinite condițiile și formalitățile prevăzute în Codul Fiscal. Aceasta facilități fiscală a fost esențială pentru sprijinirea accesului la locuință.

În urma modificărilor cuprinse în pachetul fiscal asupra caruia Guvernul și-a asumat răspunderea în Parlament în data de 7 iulie 2025, această cota redusă este practic eliminată, urmând să beneficieze de cota redusă de TVA doar livrarile de imobile destinate a fi utilizate drept case de bătrâni și de pensionari, precum și case de copii, centre de recuperare și reabilitare pentru minori cu handicap. Astfel, pentru toate celelalte tranzacții din sectorul imobiliar se va aplica cota standard de TVA de 21%, ceea ce reprezintă în practică o majorare a TVA-ului de 133% pentru cumpărătorii persoane fizice.

Majorarea TVA generează un impact important asupra prețului locuințelor achiziționate prin programul Noua Casa sprijinit de Guvern. De la lansarea acestuia în anul 2009, până la finele lunii decembrie 2024, FNGCMM a acordat un număr de 334.048 garanții, în valoare totală de 31,6 miliarde lei, care au susținut credite în valoare de peste 64 miliarde lei. Această creștere a taxei influențează direct prețul final suportat de persoanele fizice, în special tinerii beneficiari ai programului, având în vedere că plafonul de finanțare rămâne neschimbat, iar majorarea TVA reduce valoarea eligibilă a locuințelor accesibile prin acest program.

Conform regulilor actuale, pentru locuințele noi până la 70.000 euro, avansul este de doar 5%, iar pentru cele între 70.000 și 140.000 euro, avansul este de 15%. Dar TVA-ul crescut va reduce semnificativ numărul locuințelor care mai pot fi cumpărate în aceste limite.

Totuși ce soluții există în acest moment?

Proiectul de lege prevede o perioadă tranzitorie în regim de derogare care permite aplicarea cotei reduse de TVA de 9% pentru locuințele noi cu suprafață până în 120 mp și plafonul de 600.000 lei astfel:

- Există contracte încheiate și se plătește avans de minim 20% până la 31 iulie 2025;
- Imobilul poate fi locuit ca atare până la data de 31 iulie 2026;
- Cumpărătorul nu a mai achiziționat o locuință cu TVA redusă după 1 ianuarie 2023.

Prin urmare, atât cumpărătorii, cât și dezvoltatorii pot iniția negocieri pentru încheierea unor antecontracte cu TVA redusă care să asigure menținerea cotei reduse de 9% TVA. Acest demers trebuie abordat cu atenție, ținând cont de limitările legislative propuse de Guvern și impunând o analiză individuală pentru fiecare situație în parte.

În concluzie, creșterea TVA în domeniul imobiliar nu este o simplă ajustare fiscală, ci o decizie cu efecte majore pentru toți actorii implicați. Printr-o acțiune promptă și bine documentată, atât cumpărătorii cât și dezvoltatorii ar putea evita pierderi semnificative și beneficia de oportunitatea de a beneficia de cota redusă de TVA de 9%.