

Analiza: Noua arhitectura fiscala - piața de real estate între ajustare, oportunitate și re poziționare



Masurile fiscale asumate de Guvern în aceasta vară marchează o schimbare majoră de paradigma economica, fie ca vorbim de creșterea cotei standard de TVA la 21 %, eliminarea facilităților fiscale pentru locuințe sau majorarea accizelor.

Pachetele de masuri anunțate de Guvern vin într-un moment în care inflația rămâne relativ ridicată, iar fiscalitatea pare a fi principalul instrument de ajustare macroeconomică. În tot acest context, este așteptată o temperare a consumului, iar mediul de afaceri avertizează ca efectele acestor masuri, dacă nu sunt însoțite de masuri compensatorii și predictibilitate, pot încetini sau chiar dezechilibra dezvoltarea economică, potrivit unei analize realizate cu sprijinul unora dintre cei mai activi actori din piață: **Nusco, STC Partners, Alpin Group, MRS Residence, Pinum, Fabrica de Profile, Ambito.**

Piața rezidențială, care este una dintre cele mai dinamice și accelerate industrii din ultimii ani, este și unul dintre primele sectoare care reacționează imediat la aproape orice șoc economic, precum este și impactul fiscal current. Eliminarea facilității de TVA redus la 9% pentru locuințele sub 600.000 lei este văzută de majoritatea jucătorilor din real estate ca o măsură cu efect disruptiv.

Prima achiziție rezidențială – cea mai afectată

Dezvoltatorul imobiliar Nusco anticipează o diminuare a accesibilității tinerilor la achiziția unei locuințe, mai ales în cazul celor aflați la prima lor achiziție.

„Discuția privind eliminarea facilității de TVA redus la 9% pentru achiziția de locuințe ar putea avea un impact semnificativ asupra pieței rezidențiale din România, în special în marile orașe, unde prețurile sunt deja la un nivel ridicat comparativ cu veniturile medii. Astfel, noua măsură va impacta cumpărătorii finali și care vor suporta un cost suplimentar considerabil, de aproximativ 10%, doar din diferența de TVA, ceea ce va afecta direct accesibilitatea și eligibilitatea pentru creditare, mai ales în cazul tinerilor aflați la prima achiziție”, spune **Bogdan Iliescu – Director Comercial – Nusco.**

Spre exemplu, în acest caz, jucătorul STC Partners va suplini modificarea TVA-ului de la 19% la 21% la unitățile ramase în disponibilitate pentru a oferi suport tinerilor la prima achiziție rezidențială. De altfel, compania emite un set complex de potențiale soluții, care poate reduce contracția imediată a pieței, ca urmare a noilor măsuri, după ce observa că în termeni de impact imediat și masiv asupra pieței, eliminarea facilităților de TVA va juca un rol mai disruptiv – va crește costurile de cumpărare, va reduce tranzacțiile și poate declanșa blocaje în proiecte, iar impozitul pe proprietate va fi, mai degrabă, o corecție reglementară cu efecte lente.

“Exista soluții precum includerea beneficiilor gratuite - electrocasnice, pachete de mobilier, sisteme inteligente, locuri de parcare, suport în accesarea unei finanțări mai bine prin partenerii noștri bancari, crearea de pachete de închiriere în vederea achiziției și, desigur, colaborarea cu asociațiile din industrie pentru a face lobby în vederea obținerii de stimulente sau subvenții guvernamentale pentru cumparatorii de prime locuințe, pentru a compensa impactul modificării TVA-ului. Clienții simt, astfel, ca primesc mai multa valoare”, explica **Roxana Cristea** - *Partner & COO – STC Partners*.

Un alt exemplu vine de la Pinum și arata ca în Italia, unde cota standard de TVA este similara (22%), exista facilități fiscale specifice cu o cota redusă de 10% pentru renovările care îndeplinesc anumite criterii, precum cele privind eficiența termică. “Implementarea unor masuri similare și în România ar genera beneficii multiple”, susține **Francesco Curcio** – *CEO – Pinum*.

Și tot la capitolul soluții, însă cu impact asupra întregului mediu economic, **Michele Nusco** – *CEO – Nusco* considera ca asumarea colectiva ar aduce cele mai bune efecte. “Austeritatea, în astfel de momente, ar trebui sa fie un angajament pentru toata lumea, atât de mediul de afaceri, cât și de aparatul de stat, e important sa punem cu toții umarul. Altfel, continuarea digitalizării întregului sistem - ar fi ideal sa continue direct proportional cu dezvoltarea mediului de business - o mai buna organizare a autorităților în așa fel încât colectările taxelor sa se întâmple în mod real, o mai buna comunicare și eficientizare a autorităților cu mediul de afaceri, dar și un sistem meritocratic apt ar contribui, cu siguranță, la urmări extrem de utile pentru întreaga economie”, declara Michele Nusco.

În aceeași direcție, compania MRS Residence susține ca jucatorii care respecta fiscalitatea nu pot absorbi costul majorării TVA fara a afecta marja de sustenabilitate a societății.

“Astfel, noi nu ne temem de fiscalitate. Ne opunem tratamentului inechitabil. Statul trebuie sa combata evaziunea, nu sa penalizeze conformarea. Daca vrem dezvoltare sustenabila, trebuie sa protejam circuitul corect al banilor - nu sa-l scumpim pâna îl împingem, din nou, în zona informală”, argumenteaza **Dan Aldea** – *Director Executiv – MRS Residence, Divizia de Real Estate*.

Asumare și responsabilitate – factori determinanți în direcția sanatoasa

Piața construcțiilor și dezvoltărilor reprezinta una dintre industriile-pilon în economie, fiind, în ultimii ani, un contributor major al acesteia, astfel ca antreprenorii de profil din piața privesc mereu catre expansiune și analizeaza etapele fiecarui context economic cu atenție, cu obiectivul de a contracta șocurile imediate, precum este cel din prezent.

“În mod sanatos, disciplina financiara și atenția la modul în care este colectat și mai apoi cheltuit banul public este o responsabilitate majora și care este important sa fie facuta în fiecare zi. Având în vedere acest context, putem vedea ca în aparatul de stat nu exista mecanisme care sa protejeze cheltuirea banului public, al nostru, al tuturor contribuabililor într-un mod responsabil. Cu toate acestea, o soluție optima ar fi ca masurile sa stopeze cheltuielile care nu sunt necesare și, prin urmare, nu aduc valoare economiei. Suplimentar, consideram ca recuperarea creanțelor istorice de catre ANAF este, din nou, o responsabilitate majora care ne va arata ca fiecare contribuabil este tratat în același set de reguli”, este de parere **Dan Panciu** – *CEO & Founder – FDP*.

Conform companiei Ambito, arhitectura crizelor este formata din elemente psihologice și comportamente sociale. “Economia raspunde la derapaje pentru a echilibra comportamente, atât la nivel individual, cât și de grup. Indiferent cât de placut este “traitul pe datorie”, care este specific pentru toți, direct sau indirect, vine momentul când raspunsul economic ne trezește din visare”, declara **Robert Dorobanțu** – *CEO & Founder – Ambito*.

Pentru ca impactul acestor noi pachete de masuri fiscale adoptate de Guvern sa fie cât mai pozitiv, una dintre soluțiile comune pare sa fie legata de reducerea taxelor pe munca, conform analizei curente.

“O soluție corectă ar putea fi reducerea costurilor aparatului de stat prin eficientizarea cheltuielilor publice, în special în zonele care generează risipa. Nu vorbim aici de o contracție a politicii fiscale, care ar presupune reducerea investițiilor, ci mai degrabă de o gestionare mai responsabilă și mai eficientă a fondurilor deja existente. O altă măsură esențială ar fi scăderea taxelor pe muncă. Aceasta măsură va avea un dublu impact pozitiv: pe de o parte, angajații vor beneficia direct de venituri mai mari, ceea ce stimulează consumul, iar pe de altă parte, companiile vor putea folosi resursele economisite pentru investiții suplimentare și noi angajări, accelerând astfel creșterea economică”, este de părere **Francesco Curcio** – CEO – Pinum.

În aceeași notă, și compania FDP explică efectul unei potențiale scăderi ale taxării pe muncă. “Din perspectiva măsurilor pentru dezvoltarea economică, vedem că este nevoie de sprijin financiar pentru cercetare, unități de producție care să genereze produse competitive și, deigur, noi locuri de muncă. De asemenea, astfel putem crește numărul de cetățeni când discutăm de taxarea muncii, dar credem că este important ca odată cu acest lucru să aducem o reducere a taxelor muncii, pentru că aceasta se va întoarce în economie prin creșterea puterii de cumpărare a fiecăruia dintre noi”, spune Dan Panciu.

Investițiile – motorul dezvoltării economiei

În astfel de momente, companiile solide, cu o viziune clară pe termen lung, vor continua să investească în eficiență, în digitalizare și, mai ales, în resursa umană. “Trăim o criză financiară tipică, iar antidotul a apărut la fel de clasic. Noi, urmărind procesul inflaționist din ultimii ani, așteptam să vină acest moment – care va dura, probabil, un an, un an și jumătate – în care se vor produce corecții. Corecțiile sunt sanatoase, chiar dacă dureroase, atât timp cât nu vor genera o criză economică, de aceea noi privim acest moment ca pe o oportunitate de resetare. Până la urmă, dacă această situație este gestionată echilibrat și bazată pe investiții, ea va conduce nu doar la o economie mai sanatoasă și sustenabilă, dar și la un mediu de afaceri mai matur”, explică Robert Dorobanțu, de la Ambito.

De asemenea, investițiile au nevoie de continuitate pentru ca economia să-și urmeze parcursul dezvoltării corecte. “Considerăm că este vital ca în toate sectoarele de piață, investițiile să nu fie limitate, deoarece în acest caz s-ar produce o scădere economică la nivel național. În plus, Guvernul trebuie să continue investițiile în infrastructură, autostrăzi, cai ferate și aeroporturi, pentru că sănătatea afacerilor din real estate și HoReCa – segmente în care noi activăm - sunt în strânsă legătură cu acest factor important, ca întreaga economie, de altfel”, spune **David Aron** – CEO – Alpin Group.

Și compania Pinum punctează factorul investițional: “Investițiile statului în infrastructură reprezintă o prioritate strategică, cu impact major asupra întregii economii, generând efecte multiplicatoare pozitive pe termen lung. O infrastructură modernă stimulează dezvoltarea companiilor, atrage noi investiții străine și contribuie la crearea de locuri de muncă sustenabile”, conchide Francesco Curcio.

În concluzie, conform companiilor Nusco, STC Partners, Alpin Group, MRS Residence, Pinum, Fabrica de Profile, Ambito, soluții precum continuarea investițiilor, accelerarea dezvoltării procesului de digitalizare național, reducerea taxării pe muncă sau asumarea colectivă a austerității ar aduce reale beneficii în economie.

Pentru mediul de afaceri, este esențială consolidarea transparenței instituționale și a parteneriatului real între stat și mediul privat.

O prioritate ar trebui să fie educația economică și financiară, atât la nivel individual, cât și instituțional, mai consideră reprezentanții mediului de afaceri, care susțin că o societate bine informată va putea susține decizii mai corecte, contribuind activ la stabilitate și progres economic.