

**În 13 iunie 2017, ANAF a anunțat subit, printr-un comunicat de presă, schimbarea abordării în impozitarea dezvoltatorilor imobiliari persoane fizice, punând astfel capăt unei practici tolerate de mai bine de zece ani.**

Până de curând, numeroși dezvoltatori imobiliari persoane fizice optau pentru varianta mai favorabilă de impozitare prin care vindeau proprietățile imobiliare din patrimoniul personal cu aplicarea impozitelor în cotele prevăzute de art. 77<sup>1</sup> din vechiul Cod fiscal sau art. 111 din Codul fiscal actual. Astfel, deși tranzacțiile imobiliare erau recurente și supuse TVA, dezvoltatorii imobiliari beneficiau de impozitul redus pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în defavoarea impozitului de 16% pe venitul din transferul de proprietăți imobiliare din patrimoniul afacerii.

Practica dezvoltatorilor persoane fizice era bine cunoscută de organele fiscale, fie pe baza informațiilor furnizate de notarii publici în urma completării Declarației 208, fie în urma controalelor anticipate efectuate la persoanele fizice în contextul solicitărilor de rambursare TVA. În alte situații, chiar organele fiscale au transmis opinii în sensul că veniturile persoanelor fizice rezultate din livrarea de bunuri imobile nu reprezintă venituri din activități independente iar, impozitul pe venit se calculează și se plătește potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003, în condițiile în care, autoritățile fiscale aveau cunoștință de faptul că persoana respectivă avea obligația înregistrării în scopuri de TVA (persoană impozabilă care desfășoară activitatea economică de exploatare a bunurilor corporale în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate).

Din comunicatul ANAF reiese că se urmărește **reîncadrarea retroactivă** a veniturilor obținute de către dezvoltatorii imobiliari persoane fizice în sensul că aceștia datorau impozit pe venitul din activități independente și nu impozit pe venitul din transferul bunurilor imobile din patrimoniul personal. Un asemenea demers ar fi contrar obligației organelor fiscale de îndrumare și asistență a contribuabililor, transpunere a principiului accesibilității și previzibilității legii. Comportamentul organelor fiscale ar expune contribuabilul la plata unui quantum ridicat al dobânzilor, penalităților și majorărilor aferente diferenței de impozit pe venit și contribuțiilor specifice datorate, la care acesta nu ar fi obligat dacă organul fiscal s-ar fi prevalat de rolul său activ.

**Concluzie.** Indiferent de comportamentul ANAF în privința operațiunilor deja derulate, devine limpede că scopul comunicatului este să îi determine pe dezvoltatorii imobiliari să se înregistreze ca și cum ar desfășura activități independente. Această obligație trebuie coroborată cu noua practică a administrațiilor fiscale care încep să refuze înregistrarea în scopuri de TVA a dezvoltatorilor imobiliari pentru că nu au o formă de organizare înregistrată la Registrul Comerțului.

**Urmează ca tranzacțiile imobiliare recurente să fie derulate doar în baza unor forme înregistrate și autorizate la Registrul Comerțului, cu aplicarea nivelului specific de impozitare din Codul Fiscal, urmând să fie exclus beneficiul impozitul redus pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.**