

GHIDUL

SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

PREZENTARE SI OFERTA DE PRET

Contact: Bucuresti, Aleea Posada, nr. 8, bl. 31, sc. 2, et. 1, ap. 19, sector 5, CP
051414, tel.: 021 7769018, Mobil: 0765216760, 0723530139, 0740031795

Email: office@bentaconsult.ro

Site: www.bentaconsult.ro

Cuvant Inainte

Dragi colegi,

❖TVA-ul la incasare este cea mai puternica modificare a sistemului fiscal din ultimii ani si ii va afecta pe toti operatorii economici din piata. Prezentul ghid isi propune sa urmareasca toate situatiile relevante din punctul de vedere al TVA la incasare.

❖Probabil au fost si vor fi redactate multe lucrari pe aceasta tema, unele chiar distribuite gratuit, insa noi va propunem prezenta **lucrare la pretul de 57 lei (+24% TVA)**.

❖Lucrarea are un volum de peste 110 pagini si cuprinde exemple clare de aplicare a sistemului de TVA la incasare. In plus ne puteti adresa **2 intrebari cu titlu gratuit**, iar noi vom radacta **raspunsuri personalizate in termen de 1-3 zile**.

❖Bonus la achizitionare primiti din partea noastra timp de 2 luni un serviciu de **Alerta Fiscala** pe care il folosesc si societatile **Arctic, Siemens, Yazaki, ACR, ECOTIC si multi altii**.

Cuvant Inainte

❖ **Lucrarea este redactata pentru a fi usor de utilizat :**

- Apasand **linkul** din cuprins veti fi directionati imediat la pagina din Ghid cu acel material;
- Apasand butonul CUPRINS din partea de jos a paginii vom fi directionati imediat la cuprinsul lucrării

❖ **Ce avantaje aveti dumneavoastra:**

- Obtineti aproximativ **30 de exemple** privind inregistrarile contabile si studii de caz pentru TVA la incasare, dintre care amintim: vanzare/ cumparare marfa, TVA la plata in rate, reduceri comerciale si alte reduceri de pret, ajustare TVA la bunuri de capital;
- Daca sunteti **directorul economic sau proprietarul unei societati de contabilitate** puteti foarte usor sa va instruiti subordonatii, lucrarea cuprinzand inclusiv jurnalele de vanzari si cumparari pentru TVA la incasare.

Autori:

Adrian Benta

Mihaela Benta

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Cuprins

[Click pe fiecare titlu pentru redirectionare!](#)

- ❖ **A. Sistemul de TVA la incasare.**
- ❖ 1. Prezentare pe scurt a sistemul de TVA la incasare, cadrul normativ;
- ❖ 2. Cine va fi afectat de noul sistem: persoane obligate sa aplice sistemul de TVA la incasare. Tipuri de operatiuni care fac obiectul TVA la incasare. Stabilirea cifrei de afaceri. Notificarile privind intrarea si iesirea din sistem;
- ❖ 3. Regulile de exigibilitate a TVA-ului. Determinarea datei incasarii facturii: cazul platilor partiale, incasarea prin compensare, cesiunea de creante alte instrumente de plata;
- ❖ 4. Reguli de deducere a TVA-ului. Justificarea deducerii TVA in cazul opeartiunilor supuse TVA la incasare. Studiu de caz – Inregistrari contabile;
- ❖ 5. Reguli aplicabile pentru facturi emise inainte de intrarea in sistem;
- ❖ 6. Reguli aplicabile pentru facturi emise inainte de iesirea din sistem;
- ❖ 7. Cand se emite cel mai tarziu factura de livrare bunuri/prestare servicii in sistemul TVA la incasare? Studiu de caz comparativ, factura la data livrarii bunului/prestarii de servicii sau factura pe data de 15 a lunii urmatoare;
- ❖ 8. Ajustarile de TVA in cazul: reducerilor de pret, anularii contractelor si a falimentului pentru persoanele impozabile care aplica sistemului de tva la incasare; Studiu de caz – Inregistrari contabile;

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Cuprins

[Click pe fiecare titlu pentru redirectionare!](#)

- ❖ 9. Prevederi referitoare la jurnalele pentru cumparari si vanzari;
- ❖ 10. Ajustare TVA pentru cei care aplica sistemul de TVA la incasare: pentru bunuri altele decat bunuri de capital, bunuri lipsa din gestiune, conform art.148. Studiu de caz – Inregistrari contabile
- ❖ 11. Ajustare TVA pentru cei care aplica sistemul de TVA la incasare: pentru bunuri de capital, conform art 149 – Notiunea de bun de capital din punctul de vedere al TVA, diferenta fata de mijloacele fixe din legislatia contabila – Studiu de caz, inregistrari contabile.
- ❖ **B. Alte prevederi referitoare la TVA aplicabile de la 1 ianuarie 2013**
 - ❖ 1. Prevederi referitoare la bunuri lipsa in gestiune;
 - ❖ 2. Tratamentul cheltuielilor de protocol, sponsorizare, mecenat din punct de vedere al TVA, din anul 2013;
 - ❖ 3. Prevederi privind facturarea incepand cu 1 ianuarie 2013.
- ❖ **Studii de caz analizate de prezentul ghid:**
 - ❖ Exemplul nr. 1 : vanzare marfa TVA la incasare;
 - ❖ Exemplul nr. 2 : achizitie marfa TVA la incasare;
 - ❖ Exemplul nr. 3 : efectuare prestari servicii reparatie auto, TVA deductibila in procent de 50% la cumparator;

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Cuprins

[Click pe fiecare titlu pentru redirectionare!](#)

- ❖ Exemplul nr. 4 : contabilizarea facturii de reparatii de catre societatea de service auto, deducere TVA 50%;
- ❖ Exemplul nr. 5 : vanzare echipamente;
- ❖ Exemplul nr. 6 : achizitie echipamente;
- ❖ Exemplul nr. 7 : cheltuieli cu factura de telefon;
- ❖ Exemplul nr. 8 : emitere factura de telefon;
- ❖ Exemplul nr. 9 : vanzare cu plata in rate;
- ❖ Exemplul nr. 10 : incasare prin card bancar;
- ❖ Exemplul nr. 11 : livrare deseuri, TVA taxare inversa;
- ❖ Exemplul nr. 12: se vinde un teren neconstruibil, scutit de TVA conform art. 141 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal;
- ❖ Exemplul nr. 13 : incasare partiala cu numerar, exigibilitate TVA sistem TVA la incasare, tratamentul restului de plata la factura;
- ❖ Exemplul nr. 14 : livrari catre societati afiliate;
- ❖ Exemplul nr. 15: data colectarii/deducerii TVA la compensare;
- ❖ Exemplul nr. 16: Colectare/deducere TVA la incasare facturii prin Cec sau Bilet la ordin cu scadenta la 30 de zile de la livrarea bunurilor.
- ❖ Exemplul nr. 17 : deducere TVA la plata, sistemul de baza;

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Cuprins

Click pe fiecare titlu pentru redirectionare!

- ❖ Exemplul nr. 18: ordinea de stingere a facturilor emise la schimbarea sistemului – facturi din 2012 platite impreuna cu cele din 2013;
- ❖ Exemplul nr. 19: ordinea de incasare a facturilor la iesirea din sistem, repartizare plati pe facturi;
- ❖ Exemplul nr. 20: livrare marfa pe Aviz de insotire a marfii, emiterea ulterioara a facturii;
- ❖ Exemplul nr. 21 : reducere de pret primita inainte de incasarea integrala a facturii;
- ❖ Exemplul nr. 22 : TVA la reducerea de pret primita;
- ❖ Exemplul nr. 23 : Reducere de pret acordata ulterior incasarii integrale a facturii pentru livrarea de bunuri/prestarea de servicii;
- ❖ Exemplul nr. 24: Ajustare TVA pentru alte bunuri decat cele de capital ce au fost achizitionate inainte de intrarea in vigoare a sistemului de TVA la incasare, iar schimbarea destinatiei activului se face dupa intrarea in vigoare a sistemului;
- ❖ Exemplul nr. 25: Ajustare TVA activ achizitionat in sistemul TVA la incasare, exemplu din HG nr. 1071/2012 – transpunere contabila;
- ❖ Exemplul nr. 26 : ajustare TVA bunuri de capital achizitionate anterior sistemul TVA la incasare, cu ajustare dupa aplicarea sistemului;

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Cuprins

[Click pe fiecare titlu pentru redirectionare!](#)

- ❖ Exemplul nr. 27: Ajustare TVA la bunurile de capital achizitionate dupa intrarea in vigoare a sistemului de TVA la incasare. Inregistrari contabile exemplu din HG nr. 1071/2012;
- ❖ Exemplul nr. 28 : TVA la cadourile acordate in 2013 – plafon valoric 100 lei.

❖ Anexe la Ghid:

- ❖ 1. Jurnalul de cumparari conform noilor reglementari, cu suplimentarea coloanelor privind TVA la incasare;
- ❖ 2. Jurnalul de vanzari conform noilor reglementari, cu suplimentarea coloanelor privind TVA la incasare;
- ❖ 3. Registrul bunurilor de capital.

❖ Procedura de raspunsuri la intrebari si situatii fiscale in legatura cu Ghidul de TVA la incasare sau orice alte intrebari de natura fiscala

- ❖ Exemplu de intrebare adresata

❖ **Va uram succes in aplicarea noilor reglementari!**

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

Prezentarea cadrului legislativ.

❖ Modificările aplicabile TVA din 2013 sunt adoptate prin:

- ✓ OG nr. 15/2012 privind modificarea Codului fiscal;
- ✓ HG nr. 670/2012 privind modificarea normelor de aplicare a Codului fiscal;
- ✓ HG nr.1071/2012 privind modificarea normelor de aplicare a Codului fiscal;
- ✓ OMFP nr. 1519/2012 privind aprobarea Ghidului TVA la incasare.

❖ **A. Sistemul de TVA la incasare.**

❖ 1. Prezentare pe scurt a sistemul de TVA la incasare.

➤ **Pentru cine este valabila masura ?**

✓ Masura este aplicabila pentru persoanele ce au realizat in anul precedent o cifra de afaceri in valoare **de pana la 2.250.000 lei**. Pentru anul 2013 se are in vedere cifra de afaceri din perioada Octombrie 2011 – Septembrie 2012. In cifra de afaceri se cuprind activitatile economice supuse TVA la colectare (vanzari, avansuri) si scutite de TVA cu drept de deducere.

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

✓ Nu se cuprind in plafon activitatile economice scutite de TVA fara drept de deducere, cum ar fi vanzarea de cladiri vechi, servicii medicale umane, servicii de pregatire profesionala si invatamant.

❖ **Ce se intampla cu variatia cifrei de afaceri din Octombrie – Decembrie 2012 ? Se ia in calcul daca se depaseste plafonul ?**

❖ *Nu. Legea nu permite acest fapt.* Ghidul TVA emis de autoritatile fiscale precizeaza in mod expres ca se ignora pentru 2013 fluctuatia cifrei de afaceri din trimestrul 4 / 2012.

❖ Aceste persoane sunt regasite in Registrul contribuabililor ce aplica sistemul de TVA la incasare, ce va fi condus de ANAF, incepand cu 01 ianuarie 2013.

❖ La emiterea oricarei facturi de livrari de bunuri/prestari de servicii, contribuabilii ce utilizeaza sistemul de TVA la incasare, in afara de elementele minime obligatorii ale unei facturi, trebuie *sa precizeze pe factura, in mod expres, "TVA la incasare"*, conform art. 155 alin. (19) din Codul fiscal.

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

❖ Pot opta pentru iesirea din sistemul de TVA la incasare, daca indeplinesc conditiile de aplicare ?

❖ *Nu. Sistemul de deducere, respectiv colectare a TVA la data platii sau incasarii facturii este obligatoriu pentru persoanele cu cifra de afaceri mai mica decat aceasta suma.*

❖ Daca intr-un an se depaseste plafonul cifrei de afaceri, acest sistem se aplica pana la finele perioadei fiscale urmatoare celei in care s-a depasit plafonul (in luna sau trimestrul urmator).

❖ **Care este esenta TVA la incasare ?**

❖ **Colectare TVA – Exigibilitate TVA.** Colectarea TVA se va face la data incasarii facturii, daca aceasta data este intr-un termen de 90 de zile de la data facturarii, livrarii bunurilor/prestarii serviciilor.

❖ **Daca incasarea acestor facturi nu se realizeaza in acest termen de 90 de zile, exigibilitatea TVA colectata intervine in a 90 a zi de la data emiterii facturii sau de la data la care trebuia emisa factura.**

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

❖ *Cadrul normativ: Art. 133² alin. (3) si alin. (5) din Codul fiscal:*

➤ *”Prin excepție de la prevederile alin. (1) si alin. (2) lit. a) se aplica sistemul TVA la incasare, respectiv exigibilitatea taxei intervine la data incasarii contravalorii integrale sau parțiale a livrării de bunuri ori a prestării de servicii, ...”*

❖ *...(5) in cazul in care persoanele impozabile obligate la aplicarea sistemului TVA la incasare nu au incasat contravaloarea integrala sau parțiala a livrării de bunuri ori a prestării de servicii in termen de 90 de zile calendaristice de la data emiterii facturii, calculate conform dispozițiilor Codului de procedura civila, exigibilitatea taxei aferente contravalorii neincasate intervine in cea de-a 90-azi calendaristica, de la data emiterii facturii.”*

❖ *La punctul 7 din Ghid se regaseste studiul de caz privind data ultimei zile in care poate fi emisa fara intarziere o factura, de la care se calculeaza cele 90 de zile.*

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

❖ Exemplul nr. 1: vanzare marfa TVA la incasare:

❖ *In data de 10.01.2013, SC X SRL, persoana juridica romana, inregistrata in scopuri de TVA, ce aplica sistemul de TVA la incasare, livreaza marfuri catre SC Z SRL, persoana juridica romana, inregistrata in scopuri de TVA in suma de 12.000 lei + TVA 24%.*

❖ **Contabilitate livrare cu TVA la incasare, emitere factura:**

❖ 4111 „Clienti” = 707 „Venituri din vanzarea marfurilor” cu suma de 12.000 lei

❖ 4111 „Clienti” = 4428 „TVA neexigibila” cu suma de 2.880 lei

❖ **Incasare prin banca a facturii in termen de pana la 90 de zile de la livrare:**

❖ 5121 „Conturi la banci in lei” = 4111 „Clienti” cu suma de 14.880 lei

❖ Colectarea TVA:

❖ 4428 „TVA neexigibila” = 4427 „TVA colectata” cu suma de 2.880 lei.

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

❖ Exemplul nr. 9: vanzare cu plata in rate;

❖ SC X SRL, persoana juridica romana, inregistrata in scopuri de TVA, ce aplica sistemul TVA la incasare, vinde mobila produsa de aceasta, catre o persoana fizica. Vanzarea mobilei se realizeaza in data de 15.01.2013, iar mobila are valoare de 5.000 lei plus TVA 24%. Ca mod de plata, s-a agreeat faptul sa se deconteze mobila prin 5 rate egale lunare consecutive, in valoare de 1.000 lei plus TVA (1.240 lei), platite de persoana fizica in ultima zi a fiecarei luni.

❖ Inregistrari contabile:

❖ La emiterea facturii de livrare de mobila in data de 15.01.2013:

❖ 4111 "Clienti" = 701 "Venituri din productia vanduta" cu 5.000 lei

❖ 4111 "Clienti" = 4428 "TVA neexigibila" cu suma de 1.200 lei.

❖ La incasarea prin banca a primei rate in data de 31.01.2013, se efectueaza inregistrarile:

❖ 5121 "Conturi la banci in lei" = 4111 "Clienti" cu suma de 1.240 lei

❖ 4428 "TVA neexigibila" = 4427 "TVA colectata" cu suma de 240 lei.

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

❖ Exemplul nr. 18: ordinea de stingere a facturilor emise la schimbarea sistemului – facturi din 2012 platite impreuna cu cele din 2013;

❖ SC X SRL, persoana juridica romana, ce aplica sistemul de TVA la incasare, emite o factura in valoare de 1.000 lei plus TVA, in decembrie 2012 (TVA la factura) si o alta factura de 1.000 lei plus TVA in ianuarie 2013 (TVA la incasare) catre clientul SC Y SRL, persoana inregistrata in scopuri de TVA in Romania.

❖ In data de 20 februarie 2013, SC Y SRL efectueaza o plata de 1700 lei. Se necesita atat analiza sumei ce se colecteaza la TVA la nivelul societatii X, cat si suma ce se deduce la nivelul societatii Y, considerand ca ambele facturi au ca obiect servicii contabile.

❖ Emitere factura de servicii contabile in decembrie 2012:

- ✓ 4111 “Clienti” = 704 “Venituri din servicii prestate” cu suma de 1000 lei
- ✓ 4111 “Clienti” = 4427 “TVA colectata” cu suma de 240 lei

GHIDUL SISTEMULUI DE TVA LA INCASARE

- ❖ Inregistrari contabile la beneficiarul serviciilor, SC Y SRL:

- ❖ Primire factura servicii contabile in luna decembrie 2012:
 - ✓ 628 “Cheltuieli cu alte servicii executate de terti” = 401 “Furnizori” cu suma de 1000 lei
 - ✓ 4426 “TVA deductibila” = 401 “Furnizori” cu suma de 240 lei

- ❖ Primire factura servicii contabile in luna ianuarie 2013:
 - ✓ 628 “Cheltuieli cu alte servicii executate de terti” = 401 “Furnizori” cu suma de 1000 lei
 - ✓ 4428 “TVA neexigibila” = 401 “Furnizori” cu suma de 240 lei

- ❖ Plata sumei de 1700 lei:
 - ✓ 401 “Furnizori” = 5121 “Conturi la banci in lei” cu suma de 1700 lei
 - ✓ 4426 “TVA deductibila” = 4428 “TVA neexigibila” cu suma de 89,03 lei.

PROCEDURA DE RASPUNSURI LA INTREBARI SI SITUATII FISCALE IN LEGATURA CU GHIDUL DE TVA LA INCASARE SAU ORICE ALTE INTREBARI DE NATURA FISCALA

- ❖ Achizitorul unui Ghid al sistemului de TVA la incasare poate sa ne adreseze cu titlu gratuit un numar de 2 intrebari, intr-o perioada de 60 de zile de la achizitionarea produsului.
- ❖ Intrebarile se vor adresa pe e-mail, la adresa ghidtdva@bentaconsult.ro, urmand ca raspunsul sa va fie transmis de pe adresa mentionata mai sus.
- ❖ Intrebarile vor primi un raspuns personalizat in termen de maxim 72 ore de la primirea unei intrebari formulate corect si complet.
- ❖ Pentru intrebari suplimentare din domeniul financiar – contabil se poate edita un raspuns personalizat in termen de maxim 72 ore de la primirea unei intrebari formulate corect si complet pentru costul de 75 lei.
- ❖ Pentru intrebari urgente, puteti apela la numarul de telefon 0723 530 139, consultant fiscal Adrian Benta.
- ❖ Pentru editarea unui raspuns complet, va rugam urmati indicatiile prezentate in formularul tip de pe pagina urmatoare la formularea intrebarii dumneavoastra.

PROCEDURA DE RASPUNSURI LA INTREBARI SI SITUATII FISCALE IN LEGATURA CU GHIDUL DE TVA LA INCASARE SAU ORICE ALTE INTREBARI DE NATURA FISCALA

❖ FORMULAR DE ADRESARE A INTREBARI

- ❖ 1. Denumire/nume adresant _____
- ❖ 2. Numar comanda/factura achizitie ghid _____
- ❖ 3. Persoana de contact _____
- ❖ 4. Telefon mobil urgente _____
- ❖ 5. Adresa de e-mai pentru primirea raspunsului _____
- ❖ 6. Calitatea contribuabilului (SA, SRL, PFA, ONG etc.) _____
- ❖ 7. Platitor sau neplatitor de TVA (DA/NU) _____
- ❖ 8. In cazul platitorilor de TVA, sistemul de exigibilitate aplicat (exigibilitate normala/ TVA la incasare) _____
- ❖ 9. Tipul de impozit platit (impozit profit/ impozit pe venitul microintreprinderii/ impozit pe venitul PFA) _____
- ❖ 10. Alte informatii relevante _____

❖ Intrebare adresata de dumneavoastra:

❖ _____

MODEL DE INTREBARE SI RASPUNSUL AFERENT

❖ Exempletu de intrebare adresata:

❖ Societatea noastra este persoana juridica romana, inregistrata in scopuri de TVA si aplica sistemul de TVA la incasare. Aceasta detine in proprietate 2 apartamente, ce au fost achizitionate in decembrie 2009 si pentru care s-a dedus TVA la achizitie.

❖ In perioada 2010-2012 apartamentele au fost inchiriate catre terti, cu TVA prin optiune, deducandu-se si TVA - ul aferent utilitatilor. Societatea doreste sa vanda in 2013 cele 2 apartamente, inasa avand in vedere preturile mici de pe piata ar fi interesata sa factureze fara TVA.

❖ Ce implicatii de natura fiscala sunt?

❖ Raspuns:

❖ O prima implicatie porneste de la faptul ca vanzarea de imobile vechi este scutita de TVA, dar fara drept de deducere, conform art. 141 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal. Un imobil este considerat vechi, din punctul de vedere al TVA, daca are receptia inainte de anul anterior celui in care se efectueaza vanzarea, respectiv in anul 2013 vor fi considerate imobile vechi toate imobilele (constructii) ce au prima utilizare pana la data de 31 decembrie 2011.

MODEL DE INTREBARE SI RASPUNSUL AFERENT

❖ O a doua implicatie fiscala porneste de la faptul ca vanzarea este scutita de TVA fara drept de deducere si se impune ajustarea TVA dedus la achizitie, conform art. 149 din Codul fiscal.

❖ Suma ce trebuie platita la buget se determina ca raport al perioadei de neutilizare intr-o perioada de 20 de ani stabilita de lege ca fiind aplicabila la cladiri. Pentru cladirile achizitionate in 2009, perioada de ajustare incepe in 2009 si s-ar termina in 2028. In aceasta perioada de 20 de ani, societatea trebuia sa pastreze cladirile si sa le inchirieze cu TVA, pentru a avea dreptul de deducere integrala a TVA.

❖ De exemplu, daca apartamentul a fost achizitionat in 2009, la pretul de 100.000 lei plus TVA 19% si se vinde in ianuarie 2013, in regim de scutire de TVA, suma de plata a TVA se determina astfel:

✓ anii 2009, 2010, 2011 si 2012 se considera ca apartamentele sunt utilizate in activitati la care deduc TVA, anii sunt socotiti ca ani intregi calendaristici;

✓ anii 2013 – 2028 sunt considerati ca neutilizati in activitati economice.

MODEL DE INTREBARE SI RASPUNSUL AFERENT

- ❖ Observam ca trebuie platit la buget 16/20 din TVA dedus initial.
- ✓ TVA de plata la data vanzarii = $19.000 \text{ lei} \times 16/20 = 15.200 \text{ lei}$.

❖ Inregistrare contabila:

- ✓ 635 „Cheltuieli cu alte impozite si taxe” = 4427 „TVA colectata” cu suma de 15.200 lei

❖ Ca si document pentru plata TVA, se va emite o autofactura, ce se inregistreaza in decontul de TVA de la data vanzarii.

❖ Normele de aplicare pentru art. 21 alin. (1) din Codul fiscal, regasite la pct. 23 lit. b) din HG 44/2004, stabilesc ca la analiza deductibilitatii cheltuielii cu ajustarea TVA se tine cont de scopul realizarii de venituri impozabile. Deoarece vanzarea de imobile conduce la realizarea de venituri impozabile, consideram ca in cazul de fata cheltuiala cu ajustarea TVA este deductibila la determinarea impozitului pe profit.

❖ Va sugeram sa analizati posibilitatea vanzarii cu TVA, in procent de 5%, ca si locuinte sociale, conform art. 140 alin. (2¹) din Codul fiscal.

MODEL DE INTREBARE SI RASPUNSUL AFERENT

❖ Acest lucru este posibil daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- ✓ suprafata locuintei este de maxim 120 mp;
- ✓ pretul de vanzare exclusiv TVA este de pana la 380.000 lei;
- ✓ cumparatorul nu a mai achizitionat o alta locuinta cu TVA de 5%, justificat printr-o declaratie notariala a acestuia.

❖ In acest caz, consideram ca este mai eficient sa facturezi cu TVA de 5% decat sa ajustezi TVA dedus initial. Daca se factureaza cu TVA de 5%, nu se mai impune ajustarea TVA dedus la achizitie.

❖ Pentru a factura cu TVA aceste imobile vechi, societatea va depune o notificare la administratia financiara, conform art. 141 alin. (3) din Codul fiscal.