

Cuprins

Cuvânt-înainte.....	IX
Abrevieri.....	XIII
Partea I. Noțiuni fundamentale de drept fiscal	1
Capitolul I. Tipuri de operațiuni impozabile, din perspectiva TVA.....	1
Secțiunea 1. Neimpozitare. Scutare. Taxare inversă	2
Secțiunea a 2-a. Operațiuni scutite de TVA (cu sau fără drept de deducere).....	5
§1. Arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile.....	6
§2. Livrarea de construcții și terenuri	8
§3. Livrările de bunuri afectate unei activități scutite	13
Capitolul II. Persoanele impozabile	14
Capitolul III. Înregistrarea în scopuri de TVA.....	17
Secțiunea 1. Cazul particular al persoanelor fizice care desfășoară activități imobiliare.....	18
Secțiunea a 2-a. Dobândirea calității de persoană impozabilă.....	19
Secțiunea a 3-a. Consecințele lipsei conformării voluntare cu privire la înregistrarea în scopuri de TVA	21
Secțiunea a 4-a. Probleme provocate de anularea codului de TVA	22
Capitolul IV. Chestiuni formale semnificative pentru actele notariale	25
Secțiunea 1. Identificarea corectă și completă a părților	25
§1. Identificarea fiscală a vânzătorului	25
1.1. Impozit pe venit.....	26
1.2. TVA.....	27
1.3. Impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.....	28
1.3.1. Bunuri imobile deținute în coproprietate	31
1.3.2. Aport la capitalul social.....	31
1.3.3. Imobile în curs de construire.....	31
1.3.4. Schimbul.....	32
1.3.5. Alte proceduri de transfer imobiliar	32
§2. Identificarea fiscală a cumpărătorului	33
Secțiunea a 2-a. Prețul contractului	34
§1. Prețul cu sau fără TVA.....	34
§2. Cota de TVA	36

Partea a II-a. Tipuri specifice de întrebări și tranzacții	39
Capitolul I. Livrarea de bunuri. Noțiuni și sferă	39
<i>Ce înseamnă din punctul de vedere al legislației fiscale, în legătură cu TVA, termenul „livrare”?</i>	39
Capitolul II. Transferuri specifice ale bunurilor imobile	42
Secțiunea 1. Livrarea unei pluralități de bunuri sau a unei cote fracționate dintr-un bun.....	42
§1. Livrare mixtă: teren și construcție	42
<i>Cum poate fi stabilit dacă un imobil format din teren construibil și o construcție veche este purtător de TVA? Această obligație revine notarului sau vânzătorului?</i>	42
§2. Preț defalcat pe fiecare corp de imobil	44
<i>În cazul vânzării unei cote dintr-un imobil, este aplicabil TVA?</i>	46
<i>În cazul partajului prin care unul dintre coproprietari preia și cota din bun deținută de celălalt și îi achită o sultă, operațiunea este supusă TVA?</i>	47
§3. Prețul subiectiv sau prețul de piață	48
<i>Care sunt consecințele în cazul în care părțile stabilesc un preț mai mic decât cel din raportul de evaluare? Poate fi ținut notarul responsabil în vreun fel?</i>	50
Secțiunea a 2-a. Executarea silită	52
<i>Executarea silită a unui imobil este o operațiune supusă TVA?</i>	52
<i>În cazul adjudecării bunului în contul creanței, adjudecarii trebuie să plătească efectiv TVA-ul sau îl pot compensa și pe acesta cu valoarea creanței?</i>	53
Secțiunea a 3-a. Darea în plată.....	56
<i>Este darea în plată a bunurilor imobile o operațiune supusă TVA?</i>	56
Secțiunea a 4-a. Schimbul.....	58
<i>În cazul unui schimb între un bun nepurtător de TVA (o construcție veche) și un bun purtător de TVA (un teren construibil), se aplică TVA?</i>	58
Secțiunea a 5-a. Aportul la capitalul social, divizarea și fuziunea.....	60
<i>Care sunt aspectele de fiscalitate care trebuie avute în vedere la autentificarea unui proiect de divizare? Are aportul la capitalul social un regim derogatoriu?</i>	60
Secțiunea a 6-a. Lichidarea, insolvența, falimentul.....	63
§1. Lichidarea	63
<i>În cazul lichidării voluntare a unei societăți, când bunurile intră în patrimoniul asociaților, care este regimul juridic al TVA-ului?</i>	63

§2. Insolvența.....	64
În cazul bunurilor înstrăinate în procedura insolvenței, este aplicabil TVA? Se aplică și în acest caz taxarea inversă?	64
Capitolul III. Asocierile în participație	67
Secțiunea 1. Noțiuni juridice și contabile	67
Este aportul într-o asocierie o operațiune taxabilă? Dar distribuirea, la finalul asocierii, a bunurilor imobile care au constituit obiectivul asocierii?	67
Secțiunea a 2-a. Probleme specifice în cadrul asocierilor în participație	70
Capitolul IV. Taxarea inversă	73
Care sunt condițiile care trebuie îndeplinite (și care trebuie verificate de un notar) pentru a se putea aplica taxarea inversă într-o tranzacție imobiliară?	73
Ce se întâmplă dacă, între momentul încasării avansului și momentul livrării efective, una dintre părți nu mai are un cod valid de TVA?	74
Este taxarea inversă un câștig definitiv al dreptului de deducere?	77
Dacă actualul proprietar a cumpărat un imobil beneficiind de taxarea inversă, la înstrăinare acesta va colecta sau nu TVA?	79
Capitolul V. Arvună, avans, despăgubiri	81
Despăgubirea dintr-un contract, inclusiv arvuna sau avansul dintr-un antecontract care nu se mai execută, reținută de promitentul-vânzător, persoană fizică, este supusă impozitului pe venit și TVA?	81
Capitolul VI. Modificarea și încetarea contractelor	84
Ce se întâmplă cu TVA-ul achitat în cazul în care un contract de vânzare în cadrul căruia s-a achitat și încasat TVA este rezoluționat?.....	84
Capitolul VII. Cesiuni de creanță. Cesiuni de antecontracte.....	87
Secțiunea 1. Cesiunea drepturilor și obligațiilor derivând dintr-un antecontract	87
Prețul corespunzător unei cesiuni de creanță este purtător de TVA? Dar în cazul cesiunii de ipotecă?	87
Secțiunea a 2-a. Cesiunea unei creanțe la un preț mai mic decât valoarea nominală a creanței.....	89
Diferența dintre valoarea de cesiune a unei creanțe și valoarea sa nominală este impozabilă?	89

Capitolul VIII. Activități independente	92
Secțiunea 1. Forme de organizare	92
<i>Dacă un imobil este cumpărat de un liber profesionist înregistrat în scopuri de TVA, poate beneficia acesta de taxare inversă?</i>	<i>94</i>
Secțiunea a 2-a. Transferuri intrapatrimoniale.....	96
<i>Un bun achiziționat de un liber profesionist poate fi transferat în masa patrimonială a bunurilor proprii fără lichidarea masei patrimoniale? Este un astfel de transfer impozabil supus impozitului pe venit și TVA?</i>	<i>96</i>
Secțiunea a 3-a. Transferuri imobiliare către terți: distincția dintre impozitul pe venit reținut de notar și impozitul din activități independente.....	101
<i>Dacă notarul public încadrează necorespunzător vânzarea unei clădiri ca fiind efectuată din patrimoniul de afecțaiune și nu reține impozitul pe venit, poate persoana fizică să îl achite din proprie inițiativă?</i>	<i>101</i>
Secțiunea a 4-a. Influența transferurilor din patrimoniul afacerii asupra operațiunilor personale.....	103
<i>Dacă o persoană înstrăinează un bun dintr-o masă patrimonială afectată exercitării unei profesii, tranzacție purtătoare de TVA, influențează acest regim înstrăinarea bunurilor din masa patrimonială proprie?</i>	<i>103</i>
Capitolul IX. Impozitul pe veniturile din transferul bunurilor din patrimoniul personal.....	108
<i>Care sunt criteriile ce pot fi folosite de notarul public pentru a distinge între ipotezele în care trebuie să încaseze sau nu impozitul pe venit, în cazul în care vânzătorul este o persoană fizică înregistrată la Registrul Comerțului?</i>	<i>108</i>
<i>În cazul partajului între coproprietari se aplică impozit pe venit?</i>	<i>110</i>
<i>Dacă notarul public stabilește din greșeală un quantum eronat al impozitului pe venit sau nu îl încasează, care sunt soluțiile de remediere a acestei erori?</i>	<i>110</i>
<i>Cum se calculează termenul de 30 de zile pentru valabilitatea certificatului fiscal? Se ia în calcul ziua eliberării și ziua în care acesta se împlinește?</i>	<i>112</i>
<i>Există anumite tipuri de construcții, cum ar fi piscinele sau rezervoarele de motorină (aflate în pământ, în cazul benzinărilor), care nu se înscriu pe rolul fiscal?</i>	<i>113</i>