

Aspecte fiscale majore ale leasingului imobiliar

Leasingul imobiliar – București,
16 aprilie 2008

Alina Zarzu – Manager, TaxHouse – Taxand

Cuprins

TAXHOUSE
T a x a n d

- Leasing financiar vs. leasing operational
- Leasingul imobiliar din perspectiva TVA
- Sale & Leaseback

Financiar vs. operational



Financiar vs. operational Definitii si criterii de recunoastere

- **Doua seturi de definitii / criterii de recunoastere:**
 - Prevazute de legislatia contabila (OMFP 1752/2005)
 - Prevazute de Codul Fiscal (Legea 571/2003)
- Din punct de vedere contabil, leasingul financiar este definit ca un contract de leasing care transfera cea mai mare parte din riscurile si avantajele aferente dreptului de proprietate asupra activului.
- Criteriile de recunoastere contabila a unui contract de leasing financiar sunt **orientative**, pe cand cele prevazute de legea fiscala sunt **obligatorii**.



Financiar vs. operational

Criteria de clasificare fiscala (art. 7 din Codul Fiscal)

TAXHOUSE
T a x a n d

- **Leasing financiar – cel puțin una dintre condițiile:**
 - riscurile și beneficiile dreptului de proprietate asupra bunului sunt transferate utilizatorului de la începutul contractului;
 - se prevede expres transferul dreptului de proprietate la expirarea contractului;
 - există opțiune de cumpărare la expirarea contractului, iar valoarea reziduală (%) \leq (durata normală de funcționare maximă - durata contractului)/durata normală de funcționare maximă * 100;
 - perioada de leasing (inclusiv orice perioadă pentru care se poate prelungi contractul) > 80% din durata normală de funcționare maximă;
 - valoarea totală a ratelor de leasing, mai puțin cheltuielile accesorii, este mai mare sau egală cu valoarea de intrare a bunului

4



Financiar vs. operational

Criteria de clasificare fiscala (art. 7 din Codul Fiscal)

TAXHOUSE
T a x a n d

- **Leasing operational:**
 - nu îndeplinește nici una dintre condițiile de la leasing financiar;
 - riscurile și beneficiile dreptului de proprietate sunt transferate locatarului, mai puțin riscul de valorificare a bunului la valoarea reziduală; riscul de valorificare a bunului la valoarea reziduală există atunci când opțiunea de cumpărare nu este exercitată la începutul contractului sau când contractul de leasing prevede expres restituirea bunului la momentul expirării contractului;

5



Financiar vs. operational

Aspecte controversate

- Discrepanțe între tratamentul contabil conform reglementărilor contabile / fiscale naționale și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS 17):
 - **Valoarea totală** a ratelor de leasing vs. **valoarea actualizată** a plăților minime
- Lipsa unei definiții a conceptului de **“cheltuieli accesorii”** în cazul contractelor de leasing.
- Diferențele care pot apărea între clasificarea contabilă și clasificarea fiscală a aceluiași contract de leasing, întrucât criteriile de recunoaștere contabilă a unui leasing financiar sunt mai puțin rigide decât cele fiscale și lasă loc interpretărilor pentru fiecare caz în parte.

6



Financiar vs. operational

Tratament fiscal

- **Leasing operational:**
 - Imobilul este evidențiat în bilanțul finanțatorului
 - La nivelul utilizatorului, ratele de leasing aferente contractelor de leasing operational reprezintă cheltuieli înregistrate la nivelul contului de profit și pierderi
 - Cheltuielile cu ratele de leasing pot fi deduse integral la nivelul utilizatorilor la calculul impozitului pe profit → **economie de impozit** (comparativ cu alte variante de finanțare).
 - **Taxe locale:** achitate de finanțator



7



Financiar vs. operational

Tratament fiscal

- **Leasing financiar:**
 - Imobilul este evidentiat in bilantul utilizatorului
 - La nivelul utilizatorului, doar elementul de dobanda (si eventual comisioane), precum si amortizarea imobilului reprezinta cheltuieli inregistrate la nivelul contului de profit si pierderi.
 - **Cheltuiala deductibila:** dobanda + cheltuiala cu amortizarea cladirii (de regula mai mica decat elementul de principal inclus in ratele de leasing).
 - **Taxe locale:** achitate direct de utilizator



Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Livrare de bunuri vs. prestare de servicii

TAXHOUSE

Taxand

- Din perspectiva TVA, leasingul imobiliar, **indiferent daca este de natura financiara sau operationala**, este tratat drept:
 - O **prestare de servicii** pe parcursul desfasurarii contractului
 - O **livrare de bunuri** la finalul contractului (daca utilizatorul isi exercita optiunea de cumparare)



10



Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Componenta de finantare

TAXHOUSE

Taxand

Pct. 35 (4) din Normele de Aplicare a Codului Fiscal:

“Componentele de finantare din cadrul vanzarilor de bunuri cu plata in rate sau din cadrul operatiunilor de leasing nu se cuprind in sfera operatiunilor scutite conform art. 141 alin. (2) lit. a) pct. 1 din Codul fiscal, aceste componente reprezentand o parte a remuneratiei pentru respectivele bunuri sau servicii.”

11



Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Regimul de TVA aplicabil

- Serviciile de leasing (pe parcursul desfasurarii contractului)
 - Tratament implicit: scutire de TVA fara drept de deducere (art. 141, alin. 2, lit e) din Codul Fiscal)
 - Alternativa: 19% TVA – in urma depunerii unei notificari de catre societatea de leasing la organele fiscale, cu privire la exercitarea optiunii de taxare
- Vanzarea imobilului (la finalul contractului, daca utilizatorul isi exercita optiunea de cumparare)
 - Tratament implicit: scutire de TVA fara drept de deducere (art. 141, alin. 2, lit. f) din Codul Fiscal)
 - Alternativa: 19% TVA – in urma depunerii unei notificari la organele fiscale cu privire la exercitarea optiunii de taxare
- Notificarea privind exercitarea optiunii de taxare trebuie transmisa in copie si utilizatorului / cumparatorului.
- Optiunea de taxare poate fi anulata oricand pe parcursul derularii unui contract de leasing prin depunerea unei noi notificari la autoritatile fiscale.

Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Regimul de TVA aplicabil – reguli speciale

- Prevedere speciala cu privire la aplicabilitatea optiunii de taxare la vanzarea de imobile la finalul unui contract de leasing:
 - Conform pct. 39, alin. 3 din Normele de aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal, in cazul in care regimul de TVA aplicat pe perioada derularii contractului de leasing a fost de scutire fara drept de deducere, imobilul nu se poate vinde in regim de taxare.
 - Conform pct. 39, alin. 2 din Normele de aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal, in cazul in care pe parcursul derularii operatiunii de leasing s-a optat pentru taxare, vanzarea imobilului la sfarsitul contractului de leasing nu se poate face in regim de scutire de TVA decat daca optiunea de taxare a operatiunilor de leasing se anuleaza cu cel putin un an inainte (in asa fel incat vanzarea sa intervina dupa sfarsitul anului calendaristic urmator anului in care a fost anulata optiunea de taxare pentru operatiunile de leasing) – **pare sa contravina prevederilor Codului Fiscal si Directivei, conform carora vanzarea de imobile “vechi” este in mod expres scutita de TVA cu optiune de taxare.**
- Aceste reguli speciale limiteaza posibilitatile de optimizare a TVA in cazul operatiunilor de leasing imobiliar.

Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Ajustarea TVA

- Ori de cate ori se trece de la utilizarea unui imobil pentru operatiuni care dau drept de deducere (de exemplu, leasing in regim de taxare) la utilizarea pentru operatiuni care nu dau drept de deducere (de exemplu, leasing in regim de scutire sau vanzare in regim de scutire), intervine necesitatea ajustarii sumei TVA dedusa la achizitia / constructia / modernizarea imobilului respectiv.
- Reguli de ajustare
 - **Perioada de ajustare:** 20 ani; pentru cladiri existente in patrimoniul dinaintea de 1 ianuarie 2007, in unele cazuri perioada de ajustare se reduce la 5 ani
 - Ajustarea se face **o singura data**, la momentul schimbarii destinatiei bunurilor, **proportional** cu perioada ramasa pana la expirarea perioadei de ajustare

Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Scutire de TVA vs. Taxare

- Consecinte ale utilizarii regimului de taxare pe parcursul derularii contractului de leasing:
 - **TVA aferenta costurilor de achizitie / constructie / modernizare:** deductibila (proportional cu perioada pe care se utilizeaza regimul de taxare);
 - Utilizatorul primeste **facturi cu TVA** (care poate deveni un cost pt clienti precum bancile, societatile de asigurari, institutiile publice etc).
- Consecinte ale utilizarii regimului de scutire de TVA fara drept de deducere pe parcursul derularii contractului de leasing:
 - **TVA aferenta costurilor de achizitie / constructie / modernizare:** se pierde dreptul de deducere → costuri aditionale cu TVA proportional cu perioada pe care se utilizeaza regimul de scutire de TVA;
 - **Valoarea finantata** creste cu suma de TVA devenita nedeductibila;
 - Impact asupra **pro-ratei TVA** la nivelul societatii de leasing;
 - Utilizatorul primeste **facturi fara TVA** (posibile avantaje pentru clienti precum bancile, societatile de asigurari, institutiile publice etc).
- Vanzarea imobilelor in regim de scutire de TVA atrage necesitatea ajustarii TVA dedusa initial, inasa nu afecteaza pro-rata societatii de leasing.
- Ratele de leasing (inclusiv TVA) sunt aproximativ aceleasi in ambele situatii, datorita aplicarii dobanzii la o valoarea finantata marita in cazul utilizarii regimului de scutire de TVA.

Leasingul imobiliar din perspectiva TVA

Scutire de TVA vs. Taxare – posibilitati de optimizare

TAXHOUSE
T a x a n d

- In cazul clientilor care au drept integral de deducere TVA (pro-rata 100%), nu se justifica aplicarea regimului de scutire de TVA fara drept de deducere nici pe parcursul derularii contractului de leasing si nici la vanzarea imobilului la finalul contractului, intrucat aceasta s-ar traduce prin costuri suplimentare nerecuperabile cu TVA transmise clientului prin ratele de leasing / valoarea reziduala la care se face vanzarea.
- In principiu, avantaje fiscale cu privire la TVA s-ar putea obtine prin aplicarea regimului de scutire de TVA fara drept de deducere la vanzarea imobilelor la sfarsitul contractului de leasing (atat timp cat contractul de leasing s-a derulat in regim de taxare).
- Economii de TVA in aceste conditii se pot obtine in urmatoarele situatii:
 - Daca este vorba de contracte incepute inainte de 1 ianuarie 2007, pentru care perioada de ajustare este de numai 5 ani, perioada care va fi expirat la momentul vanzarii imobilelor la sfarsitul contractului de leasing.
 - Daca este vorba de valori reziduale mari, astfel incat proportia acestora comparativ cu valoarea finantata este mai mare decat proportia perioadei ramase pana la expirarea perioadei de ajustare fata de perioada de ajustare.
- Trebuie luate in considerare prevazute de Normele de aplicare a Codului Fiscal cu privire la aplicabilitatea regimului de scutire la vanzarea imobilelor in contextul utilizarii regimului de taxare in cadrul perioadei de leasing !!!

16



TAXHOUSE
T a x a n d

Sale & Leaseback



Tratamentul contabil actual (modificat de la 1 ianuarie 2008):

- “daca tranzactia de vanzare si inchiriere a aceluasi activ are ca rezultat un **leasing financiar**, tranzactia reprezinta un mijloc prin care locatorul acorda o finantare locatarului, activul avand rol de garantie. Entitatea beneficiara a finantarii (locatarul) nu va recunoaste in contabilitate operatiunea de vanzare a activului, nefiind indeplinite conditiile de recunoastere a veniturilor. Activul ramane inregistrat in continuare la valoarea existenta anterior operatiunii de leasing, cu regimul de amortizare aferent.”
- “daca tranzactia de vanzare si inchiriere a aceluasi activ are ca rezultat un **leasing operational**, entitatea vanzatoare contabilizeaza o tranzactie de vanzare, cu inregistrarea scoaterii din evidenta a activului si a sumelor incasate sau de incasat. Operatiunea de inchiriere a activului in regim de leasing operational se contabilizeaza de utilizator conform prezentelor reglementari. In cazul operatiunilor prezentate la acest punct, entitățile contractante vor prezenta in notele explicative la situatiile financiare anuale informatii referitoare la operatiunile derulate.”

Din perspectiva TVA:

- Operatiunile de sale and leaseback sunt tratate ca doua tranzactii distincte, indiferent de natura lor economica, respectiv:
 - O livrare de bunuri ocazionata de vanzarea activului catre finantator, urmata de
 - O operatiune de leasing, care poate fi considerata prestare de servicii urmata sau nu de o livrare de bunuri sau livrare de bunuri in functie de durata contractului si de exercitarea sau nu a optiunii de cumparare la sfarsit de catre cumparator.

- **Taxand**, prima retea globala de firme de top de consultanta fiscala independente, a fost fondata in anul 2005, ca raspuns la cresterea mondiala a necesitatii de servicii fiscale independente, si a crescut exponential de la infiintare. Taxand aduce impreuna firme de consultanta de top ce opereaza pe cele mai importante pietele din lume, care angajeaza aproximativ 2000 de experti fiscali in peste 40 de tari.
- **TaxHouse** a fost fondata in Romania in 2006 in contextul necesitatii locale si internationale de independenta si specializare, date fiind cerintele stricte de obiectivitate aplicabile firmelor traditionale de audit, de catre diverse organisme de reglementare internationale.
- Ca membra a retelei globale Taxand, TaxHouse ofera clientilor sai acces direct la echipa sa locala de experti fiscali, precum si la reseaua internationala de specialisti pe probleme fiscale ai Taxand, dispunand astfel de o baza comuna de expertiza la nivel international, de solutii fiscale inovatoare in ceea ce priveste tranzactiile transfrontaliere, precum si de oportunitati de planificare fiscala, astfel incat sa poata sa ofere consultanta rapida si riguroasa cu privire la tranzactii internationale.

- **Consultanta generala (impozite directe/indirecte)**
- **Restructurari, fuziuni si achizitii**
- **Tranzactii imobiliare**
- **Reprezentant fiscal / imputernicit**
- **Administrare fiscala**
- **Revizii si investigatii fiscale**
- **Rambursari de impozite si taxe**
- **Cursuri individualizate**
- **Inspectii fiscale**
- **Litigii fiscale**

Contact

TAXHOUSE
T a x a n d

Angela Rosca
Managing Partner
angela.rosca@taxhouse.ro

Alina Zarzu
Manager
alina.zarzu@taxhouse.ro

Taxhouse SRL
21 Popa Tatu Street
010801, Sector 1,
Bucharest, Romania
Tel: +40 21 316 04 93 / +40 21 316 04 71
Fax: +40 21 312 15 29
Web: www.taxhouse.ro; www.taxand.com

22

