



MINISTERUL FINANTELOR

Agenția Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor

Publice Galați

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Registrul achizițiilor de locuințe

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea aduce la cunoștință contribuabililor că prin OG 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal au fost modificate și dispozițiile legale privind aplicarea cotei reduse de TVA de 5% la livrările de locuințe către persoane fizice. Astfel, potrivit actului normative menționat cota de 5% se aplică pentru livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de **600.000 lei**, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice. Orice persoană fizică poate achiziționa, începând cu data de 1 ianuarie 2023, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o **singură locuință a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv TVA, cu cota redusă de 5%**;

Prin derogare de la prevederile de mai sus, în anul 2023, cota redusă de TVA de 5% se aplică și pentru:

a) livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice, dacă au încheiat până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea de astfel de locuințe;

b) livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, depășește suma de 600.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă au încheiat până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

Începând cu 1 ianuarie 2023, în temeiul art. 291 alin. (3⁵) din Codul fiscal, se organizează **Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%**, în format electronic, pe baza informațiilor din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din același act normativ, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2023.

Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023, se completează de către notarii publici la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate

pentru locuințele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, pentru care se aplica cota redusă de TVA de 5%.

Registrul se utilizează în situația în care transmitătorul dreptului de proprietate asupra locuinței este înregistrat în scopuri de TVA în România, potrivit art. 316 din Codul fiscal, precum și în cazul în care codul de înregistrare în scopuri de TVA al acestuia a fost anulat potrivit art. 316 alin.(11) lit.a), c) - e) și h) din Codul fiscal.

Notarii publici sunt responsabili pentru înscrierea corectă și completă a informațiilor în registru.

Accesul notarilor publici la registru, în vederea îndeplinirii atribuțiilor prevăzute de lege, se face pe baza unui certificat digital calificat, deținut potrivit dispozițiilor legale. Registrul se consultă de notarii publici pentru a verifica îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea, cu cota redusă de TVA de 5%, de către orice persoană fizică a unei singure locuințe care are o suprafața utilă de maximum de 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, potrivit art. 291 alin.(3) lit. c) pct.3 din Codul fiscal.

Îndeplinirea condiției de la mai sus se verifică înainte de autentificarea actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata unui avans reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziția unei locuințe a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, cu cota redusă de TVA de 5%. După efectuarea fiecărei înscrieri în registru, precum și după fiecare consultare a registrului, potrivit prezentei proceduri, notarului public i se eliberează un certificat generat de aplicația informatică, conform modelului stabilit prin ghidul privind accesul notarilor publici la registru. Certificatul se atașează la documentația actului autentic încheiat.

O.p.A.N.A.F. 2053/2022 stipulează și niște condiții speciale privind organizarea registrului în anul 2023, respectiv, notarii completează registrul și cu informațiile din actele juridice între vii autentificate în anul 2023, care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, depășește suma de 600.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu alta persoană fizică/alte persoane fizice, dacă au încheiat până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata unui avans reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

Baza legală: OpANAF nr. 2053/2022 privind aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de 5% începând cu 1 ianuarie 2023 publicat în Monitorul Oficial al României partea I nr. 1144/28.11.2022

Compartiment de comunicare

B-dul Independenței nr. 24, Focșani, Vrancea
Tel: 0237/216915, Fax: 0237/217266
E-mail: PresaN@anaf.ro
Web : www.anaf.ro