



MINISTERUL FINANTELOR

Agenția Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală Regională a Finanțelor  
Publice București



Direcția Generală Regională  
a Finanțelor Publice - București

Serviciul Asistență pentru Contribuabili

## Material informativ privind

### **Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 98 din 31 ianuarie 2022 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%**

Prin *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 130/2021 privind unele măsuri fiscal-bugetare, prorogarea unor termene, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative*, au fost aduse modificări dispozițiilor legale privind aplicarea cotei reduse de TVA de 5%, din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit acestor dispoziții legale, cota redusă de TVA de 5% se aplică asupra bazei de impozitare 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 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice

De asemenea, orice persoană fizică poate achiziționa, începând cu data de 1 ianuarie 2022, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință a cărei valoare depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv TVA, cu cota redusă de 5% .

Totodată, **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 și 5 din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2022. Menționăm că, în cuprinsul acestui nou alineat sunt enumerate și obligațiile notarilor publici în ceea ce privește activitatea de verificare și autentificare a actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate/plata în avans pentru achiziția unei astfel de locuințe.

#### **Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%:**

- **va fi organizat în format electronic** și va fi gestionat cu ajutorul aplicației informatice pusă la dispoziție de Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor.

Pe baza registrului se verifică îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea cu cota redusă de TVA de 5% a unei singure locuințe a cărei valoare depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv TVA, prevăzute la art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 5 din *Codul fiscal*.

- **se completează de notarii publici**, la data autentificării actelor juridice între vii, care au ca obiect transferul dreptului de proprietate, pentru locuințele care se livrează cu cota redusă de TVA de 5%, atât cele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice, cât și cele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice.

- **se consultă de notarii publici**, înainte de autentificarea actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția de locuințe a căror valoare depășește suma de 450.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv TVA, cu cota redusă de TVA de 5%.

- **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) - e) și h) din Codul fiscal.

**Registrul cuprinde următoarele informații:**

a) datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice;

b) datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor dreptului de proprietate,

c) adresa completă a locuinței achiziționate cu cota redusă de TVA de 5%, în condițiile art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 sau pct.5 din Codul fiscal, după caz;

d) valoarea, fără TVA, la care s-a încheiat operațiunea economică prin care se transferă dreptul de proprietate asupra locuinței, inclusiv asupra terenului pe care este construită;

e) numărul și data încheierii notariale prin care s-a autentificat actul juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate;

f) datele de identificare ale notarului public care a autentificat actul juridic între vii, care are ca obiect transferul dreptului de proprietate;

g) data și numărul de înregistrare ale înscrierii în registru, care sunt generate automat de aplicația informatică.

**Accesul notarilor publici la registru**, în vederea îndeplinirii atribuțiilor prevăzute de lege, **se face pe baza unui certificat digital calificat**, deținut potrivit dispozițiilor legale.