

COTA DE TVA APLICABILĂ ÎN ANUL 2024

LA LIVRAREA DE IMOBILE

Ministerul Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca

Cadrul legal:

- Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.296/2023 din 26 octombrie 2023
privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung
- O.U.G. nr.115/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare în domeniul cheltuielilor publice, pentru consolidare fiscală, combaterea evaziunii fiscale, pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru prorogarea unor termene
- OPANAF 2080/2023 din 28 decembrie 2023
pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA
- OPANAF 2053/2022 din 21 noiembrie 2022 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023

Cadrul general pentru livrările de bunuri imobile:

Livrările de bunuri imobile (inclusiv locuințe) pot fi:

- scutite de taxă, fără drept de deducere (construcții vechi și terenuri neconstruibile);
- taxabile prin efectul legii (construcții noi și terenuri construibile) sau prin opțiune (construcții vechi și terenuri neconstruibile);
 - **cu cota standard de TVA de 19%, inclusiv prin taxare inversă, la livrarea de imobile care sunt operațiuni taxabile și nu se aplică cotele reduse de TVA. (a se vedea inclusiv art. 307 alin. (6) și art. 331 din Codul fiscal)
 - **cu cota redusă de TVA de 9% - conform art. 291 alin. (2) lit. m) din Codul fiscal.
 - **cu cota redusă de TVA de 5% - conform art.V din Legea nr.296/2023

Este operațiune scutită de TVA

-livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile **-art.292, alin.(2), lit.f) din Codul Fiscal**

1. **teren construibil** reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. **construcție** înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. **livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta** înseamnă livrarea efectuată cel târziu **până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări** a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. **o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții**, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la min. 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile , sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile.

Atunci când se livrează **un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată**, identificat printr-un singur număr cadastral:

- a) **terenul** pe care s-a edificat construcția **urmează regimul construcției**, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;
- b) **construcția va urma regimul terenului** pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;
- c) **dacă terenul și construcția au valori egale**, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, **regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare**. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

Aceste dispoziții nu se aplică în situația în care se livrează un teren pe care se află o construcție a cărei demolare a început înainte de livrare și a fost asumată de vânzător. Asemenea operațiuni de livrare și de demolare formează o operațiune unică în ceea ce privește TVA, având în ansamblu ca obiect livrarea unui teren, iar nu livrarea construcției existente și a terenului pe care se află aceasta, indiferent de stadiul lucrărilor de demolare a construcției în momentul livrării efective a terenului.

Data primei ocupări, în cazul unei construcții sau al unei părți din construcție care nu a suferit transformări = data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a construcției sau a unei părți din construcție.

Data primei utilizări a unei construcții se referă la construcții care au suferit transformări de natura celor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. f) pct. 4 din Codul fiscal.

Data primei utilizări = data semnării de către beneficiar a procesului-verbal de recepție definitivă a lucrărilor de transformare a construcției în cauză sau a unei părți a construcției.

Dacă livrarea unei construcții intervine înainte de data primei ocupări, se consideră că are loc livrarea unei construcții noi.

Cadrul general pentru livrările de bunuri imobile:

Conform art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, **este scutită de TVA livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.**

Prin excepție, **scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.**

- Potrivit alin. (3) al art. 292 din Codul fiscal, orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunii prevăzute la alin. (2) lit. f), în ceea ce privește un bun imobil sau o parte a acestuia.

- se notifică organele fiscale competente pe formularul din *Anexa nr. 3, Titlul TVA din HG nr.1/2016, actualizată*

- Depunerea cu întârziere a **notificării** nu va conduce la anularea opțiunii de taxare exercitate de vânzător și nici la anularea dreptului de deducere exercitat de beneficiar în condițiile art. 297 - 301 din Codul fiscal. Notificarea trebuie transmisă în copie și cumpărătorului .

- **Dreptul de deducere la beneficiar ia naștere și poate fi exercitat la data la care intervine exigibilitatea taxei**, și nu la data primirii copiei de pe notificarea transmisă de vânzător.

Livrările de construcții /părți de construcții sunt taxabile:

- prin efectul legii -dacă sunt construcții / părți de construcții considerate noi
 - dacă sunt terenuri considerate construibile

- prin opțiune exercitată conform art.292 alin.(3) din Codul fiscal, în cazul celorlalte construcții/parti de construcții si terenuri, prin depunerea unei notificări (Anexa 3 , Titlul TVA din HG nr.1/2016)

Dacă atât vânzătorul , cât și cumpărătorul sunt înregistrați normal în scopuri de TVA (conform art.316 din codul Fiscal) se aplică taxare inversă .

Anexa 3 la normele metodologice de aplicare a prevederilor
titlului VII din Codul fiscal

NOTIFICARE
privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute
la art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal

1. Denumirea solicitantului _____
2. Codul de înregistrare în scopuri de TVA, atribuit conform art. 316 din Codul fiscal _____
3. Adresa _____
4. Bunurile imobile (construcții, terenuri) pentru care se aplică opțiunea de taxare (adresa completă a bunului imobil, adresa completă și suprafața terenului; în cazul în care opțiunea de taxare privește numai o parte a bunului imobil, se va identifica cu exactitate această parte a bunului imobil)

Confirm că datele declarate sunt corecte și complete.

Numele și prenumele _____, funcția _____

Semnătura

Livrările de bunuri imobile cu cota standard de TVA de 19%

- **cu cota standard de TVA de 19%**, atunci când livrarea taxabilă nu îndeplinește toate condițiile de aplicare a unei cote reduse de TVA.

Totodată, există situații în care se aplică taxare inversă (a se vedea art. 307 alin. (6), art. 326 și art. 331 din Codul fiscal) , și anume:

A. În cazul în care livrarea de bunuri (imobile) este realizată de o persoană impozabilă care nu este stabilită în România și care nu este înregistrată în România conform art. 316, persoana obligată la plata taxei este persoana impozabilă ori persoana juridică neimpozabilă, stabilită în România, înregistrată în scopuri de TVA conform art. 316, sau persoana nestabilită în România, dar înregistrată în România conform art. 316, care este beneficiar al unor livrări de bunuri (imobile) care au loc în România.

B. Se aplică **taxarea inversă la livrări de construcții, părți de construcții și terenurile de orice fel**, pentru a căror livrare se aplică regimul de taxare prin efectul legii sau prin opțiune; (art. 330, alin. (2), lit. g). din Codul Fiscal)

Taxarea inversă prevăzută la art. 331 din Codul fiscal reprezintă o modalitate de simplificare a plății TVA și se realizează prin emiterea de facturi în care furnizorul nu înscrie TVA aferentă, inclusiv pentru avansuri, aceasta fiind calculată de beneficiar și înregistrată atât ca taxă colectată, cât și ca taxă deductibilă în Decontul de taxă (D300)

Din punct de vedere contabil, beneficiarul înregistrează în cursul perioadei fiscale în care taxa este exigibilă suma TVA aferente în următoarea formulă contabilă :

$$4426 = 4427.$$

Modificări ale legislației TVA – cote reduse – locuințe pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023



- Începând cu 1 ianuarie 2023, conform OG 16/2022, cota redusă de TVA 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 TVA, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare. **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%;**

•(art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal)

Dispozitii tranzitorii - art. III din OG 16/2022 (aprobată de Legea nr. 370/2022)

- În anul 2023, prin derogare de la prevederile generale, 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.**

Modificări ale legislației TVA – cote reduse – locuințe aplicabile până la 31.12.2023

• Dispoziții tranzitorii - continuare-art. III din OG 16/2022 (aprobată de Legea nr. 370/2022)

• Persoana fizică poate achiziționa, începând cu 1 ianuarie 2023, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință cu cota redusă de 5%, cu excepția achizițiilor de locuințe cu o valoare de max. 450.000 lei, exclusiv TVA, efectuate în anul 2023, pentru care au fost încheiate antecontracte până la 1 ianuarie 2023.

• Cota redusă de TVA de 5% pentru situațiile tranzitorii se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării **pot fi locuite ca atare**, așa cum au fost definite prin Legea nr.301/2022

• Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Modificări ale legislației TVA – cote reduse – locuințe începând cu 01.01.2023

- S-a organizat un nou registru „Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, **începând cu 1 ianuarie 2023**“.

•În acest registru s-au înscris:

-locuințele cu o valoare de maximum 600.000 lei, exclusiv TVA, achiziționate cu cota redusă de TVA de 5% **începând cu 1 ianuarie 2023**;

-locuințele a căror valoare depășește suma de 600.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv TVA, achiziționate **în anul 2023**, în situația în care au fost încheiate până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unor astfel de locuințe.

•Notarii au verificat îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea unei singure locuințe în situațiile mai sus menționate, potrivit OPANAF 2.053 / 2022 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023

În scopul stabilirii suprafeței utile a locuinței, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

Prin urmare, valoarea locurilor de parcare, indiferent de locul unde acestea sunt situate (în interior sau în exterior), se include în valoarea limită de 600.000 lei.

În scopul determinării valorii maxime de 600.000 lei a locuinței, inclusiv a terenului pe care este construită, este necesar a se avea în vedere faptul că livrarea unei locuințe se referă, din punct de vedere al TVA, **la o operațiune unică**, care trebuie privită distinct și independent de alte operațiuni de livrare, indiferent dacă aceasta presupune că, odată cu livrarea locuinței, are sau nu loc, în secundar, și livrarea altor elemente componente ale unui bun imobil.

În cazul în care un cumpărător achiziționează un apartament și, odată cu acesta, dobândește proprietatea asupra anexelor gospodărești (loc de parcare, garaj), precum și asupra terenurilor pe care acestea sunt construite, suntem în situația în care analizăm o singură livrare de bunuri și dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței constituie operațiunea principală de care depinde dobândirea dreptului de proprietate asupra anexelor gospodărești, precum și asupra terenurilor pe care acestea sunt edificate.

Exemplu de livrare de locuința cu anexe gospodărești

În anul 2023 s-a încheiat un act juridic între vii care are ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei locuințe pentru care persoana fizică plătește un avans , până la data de 31.12.2023 reprezentând 50% din valoare , respectiv 220.000 lei , exclusiv TVA **și îndeplinește condițiile de locuință locuibilă ca atare, în vigoare în anul 2023.**

Cu ce cotă de TVA se facturează avansul ?

Apartamentul are o suprafața utilă de 95 mp, loc de parcare cu o suprafață de 10 mp și 2 boxe în suprafață totală de 25 mp.

Anexele gospodărești (locul de parcare și boxele) nu intră în calculul suprafeței utile de 120 mp., însă sunt luate în considerare la calculul valorii limită de 600.000 lei.

Avansul se facturează de furnizor cu cota redusă de TVA de 5% .

Notă ! Dacă livrarea apartamentului se va finaliza până la 31.12.2024 , se aplică cota redusă de TVA de 5% pentru întreaga valoare a acestuia.

Modificări ale legislației TVA – cote reduse la locuințe, aplicabile după 01.01.2024

1. MODIFICĂRI INTRODUSE DE LEGEA NR.296/2023 PRIVIND COTA REDUSĂ DE TVA PENTRU LIVRAREA DE LOCUINȚE, CA PARTE A POLITICII SOCIALE

2. «REGISTRUL ACHIZITIILOR DE LOCUINTE CU COTA REDUSA DE TVA»

3. EXEMPLE COTA DE TVA DE 5% ,9% SAU 19% PENTRU LIVRAREA DE LOCUINȚE, CA PARTE A POLITICII SOCIALE

MODIFICĂRI INTRODUSE DE LEGEA NR.296/2023 PRIVIND COTA REDUSĂ DE TVA PENTRU LIVRAREA DE LOCUINȚE

Definiția locuinței locuibile ca atare, utilizată ca și condiție pentru livrarea de locuințe ca parte a politicii sociale, care vor putea fi supuse cotei reduse de TVA, se modifică de la data de **01.01.2024**.

ISTORIC:

Pentru actele juridice între vii încheiate **până la intrarea în vigoare a Legii nr.301/2022** nu a existat o definiție în ceea ce privește calificarea locuinței drept locuibilă ca atare. Pentru această perioadă se au în vedere prevederile Legii Nr. 114/1996 *** Republicată, Legea locuinței, în care se definește locuința ca fiind construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Pentru actele juridice între vii încheiate **după intrarea în vigoare a Legii nr.301/2022** și până la data de 31.12.2023 s-a aplicat definiția locuinței locuibile ca atare introdusă prin Legea nr. 301/2022.

Pentru actele juridice între vii încheiate **după data de 01.01.2024** se va aplica definiția locuinței locuibile ca atare introdusă prin Legea nr.296/2023

LEGEA 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL articolul nr. 266 alineatul (1), punctul 16¹(introdus prin Legea nr. 301/2022.)	MODIFICARI INTRODUSE PRIN LEGEA Nr. 296/2023 (în vigoare din 01.01.2024)
16¹. locuințe care în momentul livrării pot fi locuite ca atare reprezintă locuințele care la data livrării îndeplinesc următoarele condiții: -deținătorii acestora au acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie; -au acces la energie electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere; -sunt formate cel puțin dintr-un spațiu pentru odihnă, un spațiu pentru pregătirea hranei și un grup sanitar, indiferent care sunt dotările existente și gradul de finisare la data livrării, în vederea aplicării art. 291 alin. (3) lit. c) pentru aplicarea cotei reduse de TVA;	"16¹. locuințe care în momentul livrării pot fi locuite ca atare, în sensul dispozițiilor art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3, reprezintă locuințele care la data livrării îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: a) acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie; b) acces la energie electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere; c) sunt formate cel puțin dintr-un spațiu pentru odihnă, un spațiu pentru pregătirea hranei și un grup sanitar; d) <u>finisajele exterioare includ cel puțin: acoperiș, dacă, în funcție de tipul construcției, este prevăzut acest element constructiv, geamuri, ușă de/la intrare;</u> e) <u>finisajele interioare includ cel puțin: pereți finisați cu vopsea, tapet, faianță sau alte elemente utilizate pentru finisare, podele finisate cu gresie, parchet sau alte elemente utilizate pentru finisare, uși interioare, în funcție de proiect;</u> f) <u>instalații sanitare și obiecte sanitare, respectiv vas WC, lavoar și spălător cu cuvă, cu bateriile aferente;</u> g) <u>instalații electrice, inclusiv tablou, doze, întrerupătoare/comutatoare și prize;"</u>.

Pentru livrarea locuințelor **ca parte a politicii sociale**, inclusiv a terenului pe care sunt construite, **începând cu data de 01.01.2024**, **se majorează cota de TVA de la 5% la 9 %** .
(prin introducerea literei. m) la articolul 291 alineatul (2) din L227/2015,)

Orice persoană fizică poate achiziționa, **începând cu data de 1 ianuarie 2024**, 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 9%**.

Prin HG nr. 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, se aduc precizări privind **COTA REDUSĂ DE TVA PENTRU LOCUINȚE**.

ASTFEL:

1.Cota redusă de TVA de 9% prevăzută la art. 291 alin. (2) lit. m) din Codul fiscal se aplică numai pentru livrarea, de bunuri care presupune transferul dreptului de a dispune de bunuri ca și un proprietar:

2. Cu privire la 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, se precizează:

- a) anexele gospodărești nu se iau în calculul suprafeței utile a locuinței de 120 mp;
- b) valoarea-limită de 600.000 lei cuprinde valoarea locuinței, inclusiv valoarea cotelor indivize din părțile comune ale imobilului și a anexelor gospodărești și, după caz, a terenului pe care este construită locuința, dar exclue unele drepturi de servitute legate de locuința respectivă.

Livrarea de locuințe cu cota de TVA redusă în 2024

Suprafața utilă a locuinței prevăzute la art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Codul fiscal trebuie să fie înscrisă în documentația cadastrală anexată la actul juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate, încheiat în condițiile legii.

Persoanele impozabile care livrează locuințe vor aplica cota de 9%, inclusiv pentru avansurile aferente acestor livrări, dacă din contractele încheiate rezultă că la momentul livrării vor fi îndeplinite toate condițiile impuse de art. 291 alin. (2) lit. m) din Codul fiscal. În situația în care avansurile au fost facturate prin aplicarea cotei standard de TVA(19%), la livrarea bunului imobil se efectuează regularizările prevăzute la art. 291 alin. (6) din Codul fiscal în vederea aplicării cotei de 9%, dacă toate condițiile impuse de art. 291 alin. (2) lit. m) din Codul fiscal, sunt îndeplinite la data livrării.

Pentru:

- a. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, destinate a fi utilizate drept cămine de bătrâni și de pensionari;
- b. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, destinate a fi utilizate drept case de copii și centre de recuperare și reabilitare pentru minori cu handicap;
- c. livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, către primării în vederea atribuirii de către acestea cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței,

cumpărătorul va pune la dispoziția vânzătorului o declarație pe propria răspundere, autenticată de un notar, din care să rezulte că va utiliza aceste clădiri conform destinației prevăzute de lege, care se păstrează de vânzător pentru justificarea aplicării cotei reduse de TVA de 9%. Declarația trebuie prezentată cel mai târziu până la momentul livrării clădirii respective.

Livrarea de locuințe cu cota de TVA redusă în 2024

Prevederile art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 1, 2 și 4 din Codul fiscal se aplică și în cazul livrării de părți dintr-o clădire destinate scopurilor respective.

Ca măsură tranzitorie, în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2024, se aplică în continuare o cotă redusă de TVA de 5%, pentru livrarea unei singure locuințe care are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a cărei valoare, inclusiv a terenului pe care este construită, nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, dacă au fost încheiate în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

(art.V din Legea nr.296/2023)

Cota redusă de TVA de 5% se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare, conform condițiilor legale în vigoare la data încheierii actelor juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe. (În acest caz se au în vedere prevederile introduse prin Legea nr. 301/2022, privind definirea sintagmei “locuințe care pot fi locuite ca atare”).

Livrarea de locuințe cu cota de TVA redusă în 2024



În concluzie, în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2024, persoanele fizice pot achiziționa, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință:
- cu cota redusă de TVA **de 5%**, dacă au încheiat în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe **sau**
- cu cota redusă de TVA **de 9%**, conform art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare.

(art .V din Legea nr.296/2023)

"Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA"

Începând cu 01.01.2024 se organizează «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA», în format electronic, **pe baza informațiilor din:**

- actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințe, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2024,

- «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023».

(pct. 45, ART. III CAPITOLUL II din L
296/2023)

Livrarea de locuințe cu cota de TVA redusă în 2024



"Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA"

Notarii publici au obligația:

a) să verifice îndeplinirea condiției referitoare la achiziția unei singure locuințe a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv TVA, **cu cota redusă de TVA**, prin consultarea «Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA», înainte de autentificarea actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei astfel de locuințe, și, în situația în care constată că nu este îndeplinită această condiție, să le autentifice doar dacă livrarea se efectuează cu cota standard de TVA(-19%);

b) să completeze «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal .(**livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, 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**)

c) să înscrie în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei locuințe, ca parte a politicii sociale, mențiuni cu privire la respectarea obligațiilor prevăzute la lit. a), și, după caz, la lit. b);

d) să înscrie în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru locuințele prevăzute la art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3, din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cota de TVA aplicată, indiferent dacă TVA se aplică la preț sau este inclusă în preț.

Procedura privind organizarea «Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» se stabilește prin **ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală**, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

(ART. IV din L296/2023)

În acest sens a fost emis OPANAF nr. 2080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA.

OPANAF nr. 2080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA în 2024

Registrul se completează de 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 aplică cota redusă de TVA.

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.

Potrivit art. 316 alin. (11) lit. a), c) - e) și h) din Codul fiscal -organele fiscale competente anulează înregistrarea unei persoane în scopuri de TVA în următoarele situații:

- a. dacă este declarată inactivă conform prevederilor Codului de procedură fiscală, de la data declarării ca inactivă;
- c) dacă asociații/administratorii persoanei impozabile sau persoana impozabilă însăși au înscrise în cazierul fiscal infracțiuni și/sau faptele prevăzute la art. 4 alin. (4) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 39/2015 privind cazierul fiscal,
- d) dacă nu a depus niciun decont de taxă prevăzut la art. 323 pentru 6 luni consecutive, în cazul persoanei care are perioada fiscală luna calendaristică, și pentru două trimestre calendaristice consecutive, în cazul persoanei impozabile care are perioada fiscală trimestrul calendaristic,
- e) dacă în deconturile de taxă depuse pentru 6 luni consecutive, în cazul persoanei impozabile care are perioada fiscală luna calendaristică, și pentru două trimestre calendaristice consecutive, în cazul persoanei impozabile care are perioada fiscală trimestrul calendaristic, **nu au fost evidențiate achiziții de bunuri/servicii și nici livrări de bunuri/prestări de servicii realizate în cursul acestor perioade de raportare**,
- h) dacă persoana impozabilă, societate cu sediul activității economice în România, înființată în baza Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, supusă înmatriculării la registrul comerțului, prezintă risc fiscal ridicat. Prin normele metodologice se stabilesc criteriile pentru evaluarea riscului fiscal.

OPANAF nr. 2080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA în 2024

Datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice care se trec în REGISTRU sunt :

-numele, prenumele și codul numeric personal.

În cazul dobânditorilor persoane fizice nerezidente, datele de identificare sunt numele și prenumele, codul numeric personal/numărul de identificare fiscală, data și locul nașterii, tipul, seria și numărul actului de identitate, statul emitent al actului de identitate.

În situația în care dobânditorii **sunt căsătoriți**, în registru se înregistrează ambii soți, cu excepția situației în care, prin convenție, s-a stabilit că bunul se dobândește de către un singur soț ca bun propriu, situație în care se înregistrează doar soțul care are calitatea de dobânditor.

Datele de identificare ale transmițătorului/transmițătorilor care se trec în REGISTRU sunt :

-denumirea și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei juridice sau ale altei entități fără personalitate juridică sau numele, prenumele și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei fizice.

În cazul transmițătorului/transmițătorilor al cărui/căror cod de înregistrare în scopuri de TVA a fost anulat potrivit art. 316 alin. (11) lit. a), c) - e) și h) din Codul fiscal, se înscrie codul de identificare fiscală.

OPANAF nr. 2080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA în 2024

-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 către orice persoană fizică a unei singure locuințe care are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, potrivit art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Codul fiscal.

-Îndeplinirea condiției de de 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.

După efectuarea fiecărei înscrieri în registru, precum și după fiecare consultare a registrului, notarului public i se eliberează un certificat generat de aplicația informatică. Certificatul se atașează la documentația actului autentic încheiat.

Organele fiscale au acces la informațiile înscrise în Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, conform competențelor care le revin potrivit legii.

"Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA"

Prin ART. V (4) din Legea nr.296/2023 , tot **in categoria dispozitiilor tranzitorii** , sunt introduse următoarele prevederi:

În "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA" se înscriu **și informațiile** din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele achiziționate cu cotă redusă **de TVA de 5%** pentru livrarea unei singure locuințe care are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, pentru care s- au **încheiat în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2023** acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

Daca s-au emis facturi cu TVA redus pentru plata avansurilor iar la data livrării locuinței se schimbă cota de TVA, conform prevederilor legale, se va proceda la regularizare pentru a se aplica cota în vigoare la data livrării locuinței.

(art. 291 alin. 6 lit. c din Codul Fiscal)

EXEMPLE COTA DE TVA DE 5% ,9% SAU 19% PENTRU LIVRAREA DE LOCUINTE, CA PARTE A POLITICII SOCIALE

EXEMPLUL NR. 1

În anul 2022 o persoana fizică a încheiat două acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans , pentru achiziționarea a două locuințe care nu depășesc fiecare suprafața de 120 mp. Valoarea fiecărei locuințe este mai mică de 450.000 lei, exclusiv TVA.

Pentru fiecare locuință au fost achitate avansuri până la data de 31.12.2022, TVA-ul înscris în facturile de avans a fost de 5%.

În anul 2023 este finalizată și livrată una dintre locuințe. Pentru aceasta locuință se aplică cota de TVA de 5%, fiind incidente dispozițiile tranzitorii prevăzute de art.III alin.(1) lit a). din OG 16/2022.

În anul 2024 este finalizată și livrată și a doua locuință. Pentru aceasta livrare se va aplica cota de TVA de 9%, în situația în care în cursul anului 2024 nu a mai fost cumpărată o altă locuință cu cota de TVA de 5% sau 9%. În situația în care aceasta condiție nu este îndeplinită se va aplica cota de TVA de 19% și se va proceda la regularizare pentru a se aplica cota de TVA în vigoare la data livrării locuinței.

!!În situația în care ambele locuințe ar fi fost livrate în anul 2023, acestea ar fi beneficiat de cota de TVA de 5% (deoarece valoarea fiecărei locuințe era mai mică de 450.000 lei, exclusiv TVA)

(art.III alin(2) din OG 16/2022)

EXEMPLUL NR.2

O persoană fizică încheie, **în cursul anului 2023**, un act juridic între vii care are ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei locuințe pentru care plătește un avans, până la data de 31.12.2023. Locuința are o suprafață utilă mai mică de 120 mp și o valoare mai mică de 600.000 lei și îndeplinește condițiile de locuință locuibilă ca atare, în vigoare în anul 2023(introduse prin Legea nr. 301/2022). **Avansul** este facturat cu **cota de TVA de 5% .**

Dacă locuința este **livrată** beneficiarului **în anul 2024**, se poate emite factura finală cu **cota de TVA de 5%**, în măsura în care acesta nu a mai achiziționat în anul 2024 altă locuință cu cota de TVA 5% sau 9%.

Dacă locuința este **livrată** beneficiarului **dupa data de 31.12.2024**, se va emite factura finală cu **cota de TVA de 9%**, în măsura în care acesta nu a mai achiziționat altă locuință cu cota de TVA 5% sau 9% și se va proceda la regularizare, pentru a se aplica cota de TVA în vigoare la data livrării locuinței.

EXEMPLUL NR. 3

O persoană fizică încheie, în cursul anului 2023, un act juridic între vii care are ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei locuințe pentru care plătește un avans , până la data de 31.12.2023. Locuința are o suprafață utilă mai mică de 120 mp și o valoare mai mică de 600.000 lei exclusiv TVA și îndeplinește condițiile de locuință locuibilă ca atare, în vigoare în anul 2023. Avansul este facturat cu cota de TVA de 5% .

Persoana fizică a mai achiziționat în anul 2024 altă locuință cu cota de TVA 5% sau 9%, operațiune care a fost consemnată de către notar, la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru acea locuință, în "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA".

— Dacă locuința menționată inițial este livrată beneficiarului în anul 2024 sau ulterior, se va emite factura finală cu cota TVA de 19% și se va proceda la regularizare pentru a se aplica cota de TVA în vigoare la data livrării locuinței.

EXEMPLUL NR.4

O persoană fizică încheie, **în cursul anului 2024**, un act juridic între vii care are ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei locuințe pentru care plătește un avans în anul 2024. Locuința are o suprafață utilă mai mică de 120 mp și o valoare mai mică de 600.000 lei, exclusiv TVA și urmează să îndeplinească condițiile de locuință locuibilă ca atare, în vigoare în anul 2024 , care includ și :

- d) finisajele exterioare ,
- e) finisajele interioare,
- f) instalații sanitare și obiecte sanitare,
- g) instalații electrice,

așa cum au fost definite prin Legea nr. 296/2023.

Avansul este facturat cu **cota de TVA de 9% .**

Dacă locuința menționată inițial este livrată beneficiarului în anul 2024 sau ulterior acestuia , DAR NU ÎNDEPLINEȘTE condițiile de locuință locuibilă ca atare, în vigoare în anul 2024 , cu acceptul ambelor părți implicate la livrarea locuinței, prin modificarea condițiilor inițiale , avute în vedere la data plății avansului, se va emite factura finală cu cota de TVA de 19% și se va proceda la regularizare pentru a se aplica cota de TVA în vigoare la data livrării locuinței .

Informații suplimentare :

A.N.A.F. oferă o serie de servicii contribuabililor care facilitează accesul la informații și îndeplinirea obligațiilor fiscale, după cum urmează:

- **telefonic la** Call-center ANAF la **numărul 031.403.91.60**, pentru a beneficia de îndrumare și asistență în domeniul fiscal, cu caracter general;

- **pentru a adresa cereri de asistență**, persoanele fizice pot accesa **“Formularul de contact”**, existent în cadrul serviciului **“Spațiul Privat Virtual”** sau pe pagina :**www.anaf.ro/asistpublic**;

!!!! Persoanele juridice, asocierile și alte entități fără personalitate juridică, precum și persoanele fizice care desfășoară o profesie liberală sau exercită o activitate economică în mod independent în una dintre formele prevăzute de OUG nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, **vor utiliza Formularul unic de contact din contul propriu Spațiul Privat Virtual;**

- **la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale;**

- **[www.anaf.ro/Servicii Online/ Înregistrare utilizatori/S.P.V./ Înregistrare/Înrolare Persoane Fizice/ Juridice și alte entități fără personalitate juridică în Spațiul Privat Virtual](http://www.anaf.ro/ServiciiOnline/Înregistrareutilizatori/S.P.V./Înregistrare/ÎnrolarePersoaneFizice/Juridiceșialteentități fărăpersonalitatejuridică înSpațiulPrivatVirtual)** - pentru consultarea sesiunilor de îndrumare și asistență privind înregistrarea persoanelor fizice în Spațiul Privat Virtual ;

- **[www.anaf.ro /Asistență Contribuabili/ Servicii oferite contribuabililor](http://www.anaf.ro/AsistențăContribuabili/) sunt publicate Ghiduri curente și alte materiale informative;**

Ministerul Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca



VA MULTUMIM !