



MINISTERUL FINANTELOR

Agenția Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca

Compartimentul de Comunicare Relații Publice și Mass Media

Nr. CJR_DEC 12532/05.08.2025



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

“ Cote de TVA pentru livrarea de locuințe, începând cu data de 01 august 2025”

D.G.R.F.P. Cluj-Napoca informează contribuabilii cu privire la faptul că, începând cu data de 01.08.2025, au intrat în vigoare următoarele prevederi legale, referitor la cotele de TVA pentru livrarea de locuințe, introduse prin Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare:

1. Eliminarea facilității de aplicare a cotei reduse de TVA în cazul achizițiilor de locuințe de către persoanele fizice, pentru care se va aplica cota standard de TVA de 21%.

Prin excepție, **persoana fizică**, poate achiziționa în perioada **1 august 2025 - 31 iulie 2026** inclusiv, o singură locuință cu **cota redusă de TVA de 9%**, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă se îndeplinesc în mod cumulativ următoarele condiții:

a) locuința are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, și o valoare, inclusiv a terenului pe care este construită, care nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată;

b) locuința va fi livrată până la data de 31 iulie 2026 și va putea fi locuită 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;

c) nu a achiziționat o altă locuință cu cotă redusă de TVA începând cu 1 ianuarie 2023, conform informațiilor din "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA";

d) a încheiat până la data de 1 august 2025 un act juridic între vii care are ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

Pe lângă condițiile prevăzute anterior, pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 9%, persoana fizică, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, pentru actele juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei locuințe, **încheiate în perioada 3 iulie - 31 iulie 2025 inclusiv**, la data livrării locuinței trebuie să facă dovada achitării unui avans de 20% din valoarea locuinței exclusiv TVA, achitat integral până la data de 31 iulie 2025 inclusiv.

Până la data de 1 august 2026 se aplică o **cotă redusă de TVA de 9%** pentru 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, dacă au fost încheiate până la data de 1 august 2025 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea acestora.

2. Aplicarea cotei reduse de TVA de 11% pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite.

Livrarea de locuințe ca parte a politicii sociale este definită ca:

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.

Baza legală:

- Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare

- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare

Compartimentul Comunicare Relații Publice și Mass Media