

Referat de aprobare a proiectului de ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1202 din 18 decembrie 2021, au fost aduse modificări și 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(*art.XXIV pct.22 din ordonanța de urgență, prin care a fost modificat **punctul 3** de la art.291 alin.(3) litera c) din Codul fiscal*). 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%(*art.XXIV pct.23 din ordonanța de urgență, prin care a fost completat art.291 alin.(3) litera c) din Codul fiscal, cu un nou punct, **punctul 5***).

Totodată, în condițiile art.XXIV pct.25 din ordonanța de urgență, prin care a fost completat art.291 din Codul fiscal cu un nou alineat, alin.(3¹), 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**, 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.

Prevederile art.XXIV pct.22-25 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 130/2021 intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2022.

Menționăm că, potrivit dispozițiilor art. XXVII din această ordonanță de urgență a Guvernului, procedura privind organizarea „Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%”, prevăzut la art. 291 alin. (3¹) din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, în termen de 10 zile de la data publicării ordonanței de urgență în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Având în vedere prevederile legale menționate, este necesară elaborarea unei proceduri privind organizarea “Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%”.

PROIECT