

**Referat de aprobare a proiectului de ordin al președintelui A.N.A.F.
pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de
locuințe cu cota redusă de TVA**

Prin Legea nr.296/2023, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.977 din data de 27.10.2023, au fost modificate și dispozițiile legale privind aplicarea cotei reduse de TVA la livrările de locuințe către persoane fizice, din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, modificări care vor intra în vigoare la **1 ianuarie 2024**.

Potrivit acestor modificări legislative, 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, **se aplică cota redusă de TVA de 9%, nu cota redusă de TVA de 5%**, aplicabilă până la data de 31 decembrie 2023.

De asemenea, s-a prevăzut că 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%.

Pentru livrarea de locuințe, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, **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, dispozițiile tranzitorii ale art.V alin.(1) din Legea nr.296/2023 stabilesc că, **în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2024, se aplică o cotă redusă de TVA de 5%**. Persoana fizică poate achiziționa, în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2024, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință cu cota redusă de TVA de 5% conform alin. (1) sau 9% conform art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cu cele aduse prin această lege.

Totodată, potrivit art. 291 alin. (3⁸) din Codul fiscal, **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 locuințele prevăzute la alin. (2) lit. m) pct. 3, autentificate

Începând cu data de 1 ianuarie 2024 și a informațiilor din "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023". **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.**

Menționăm că, "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA" se completează și se consultă de către notarii publici. În registru se înscriu informații

privind transferul dreptului de proprietate asupra locuințelor, de la persoane impozabile înregistrate în scopuri de TVA către persoane fizice, pentru care se aplică cota redusă de TVA.

Prin consultarea registrului, se verifică îndeplinirea condiției referitoare la achiziția locuințelor 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.

Pentru aplicarea acestor prevederi legale, este necesară preluarea, în structura noului registru, care se va utiliza începând cu 1 ianuarie 2024, a informațiilor existente în registrul utilizat în anul 2023 ("Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023" organizat potrivit Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2053/2022). De asemenea, este necesară extinderea structurii noului registru cu o coloană care va fi completată cu informații privind achizițiile de imobile a căror valoare nu depășește 600.000 lei, exclusiv TVA, conform art.291 alin.(2) lit.m) pct.3 din Codul fiscal, pentru care se va aplica, începând cu data de 1 ianuarie 2024, cotă redusă de TVA de 9%.

Totodată, menționăm că, potrivit dispozițiilor art. IV alin.(1) din Legea nr.296/2023, ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală prin care se aprobă procedura de organizare a "*Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA*" se emite până la data de 1 ianuarie 2024 și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

PROIECT