



Agencia Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Satu Mare

Serviciul Asistență pentru Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

INFORMARE

privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%

În Monitorul Oficial al României nr.131 din 9 februarie 2022 a fost publicată 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%.

Procedura privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%

În temeiul dispozițiilor art.XXVII din 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, denumită în continuare ordonanță de urgență, coroborate cu prevederile art.291 alin.(3) lit.c) pct. 3 și 5 și alin. (31) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Codul fiscal, se organizează Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, denumit în continuare registru.

Registrul este organizat în format electronic, conform modelului prevăzut în anexa la prezenta procedură și este gestionat cu ajutorul aplicației informatice pusă la dispoziție de Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor.

Ghidul privind accesul notarilor publici la registru și modalitatea de utilizare a acestuia sunt elaborate de Centrul Național pentru Informații Financiare, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, și sunt puse la dispoziția notarilor publici, prin intermediul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

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 .

- **Registrul** 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 pe valoarea

adăugată, achiziționate de persoane fizice, prevăzute la art.291 alin. (3) lit.c) pct. 3 din Codul fiscal, 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, prevăzute la art.291 alin. (3) lit. c) pct. 5 din Codul fiscal.

- **Registrul** 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%.
- **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.

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 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
- Prin datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice se înțelege numele, prenumele și codul numeric personal ale persoanei fizice. În cazul dobânditorilor persoane fizice nerezidente, prin datele de identificare se înțelege 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.
 - Prin datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor se înțelege denumirea și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei juridice sau alte entități fără personalitate juridică sau numele, prenumele și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei fizice. În cazul transmitătorului/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.

- Prin datele de identificare ale notarului public se înțelege numele și prenumele notarului public care a autentificat actul juridic înscris în registru, codul de identificare fiscală și numărul unic de înregistrare din Registrul național de evidență a notarilor publici (RNENP), gestionat de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

Notarii publici sunt responsabili pentru înscrierea corectă și completă a informațiilor în registru.

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

Notarii publici sunt înrolați în aplicația informatică de gestiune a registrului de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

În urma efectuării interogării în registru și a înscrierilor prevăzute de prezenta procedură, notarului public i se eliberează un certificat generat de aplicația informatică, conform modelului stabilit prin ghidul prevăzut la pct. 2 alin. (2), care se atașează la documentația actului autentic încheiat. La interogarea de către notarul public, aplicația informatică evidențiază exclusiv înregistrările achizițiilor a căror valoare este cuprinsă între 450.000 și 700.000 lei.

Îndreptarea eventualelor erori materiale produse cu ocazia efectuării înscrierilor în registru se face de către notarul public care a efectuat înscrierea în registru a informațiilor pentru care este necesară îndreptarea erorii materiale.

Șef administrație,
Ioan ȘIPOȘ

Șef serviciu,
Angela Adriana MARINESCU

Întocmit,
Dorian Bot

Material elaborat la data de 10.02.2022