



MINISTERUL FINANTELOR

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 Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%,
începând cu 1 ianuarie 2023
(OpANAF nr. 2053/2022)**

ORDIN nr. 2.053 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 a fost publicat în Monitorul Oficial al României nr. 1144 din 28 noiembrie 2022 și intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2023.

Reamintim că:

- Prin Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 pentru modificarea Codului fiscal au fost modificate și dispozițiile legale privind aplicarea cotei reduse de TVA de 5% la livrările de locuințe către persoane fizice, modificări care vor intra în vigoare la 1 ianuarie 2023.

Astfel, conform art.291 alin.(3) lit.c) pct.3, începând cu 01.01.2023, cota redusă de 5% în cazul livrărilor de locuințe se va aplica locuințelor "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. 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%.**"**

- În condițiile art. 291 alin. (3⁵) din Codul fiscal, se organizează Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023, 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 din același act normativ, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2023.

Conform art. 291 alin. (3⁵) din Codul fiscal, **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 de 5%, prin consultarea «Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023», 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;

b) să completeze «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023» la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la alin. (3) lit. c) pct. 3;

c) să înscrie în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei locuințe prevăzute la alin. (3) lit. c) pct. 3 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 alin. (3) lit. c) pct. 3 cota de TVA aplicată, indiferent dacă TVA se aplică la preț sau este inclusă în preț.”

Redăm principalele prevederi ale OpANAF nr. 2.053 din 21 noiembrie 2022 :

- Registrul este organizat în format electronic, conform modelului prevăzut în anexa la ordin și este gestionat cu ajutorul aplicației informatice puse la dispoziție de Centrul Național pentru Informații Financiare (CNIF) din cadrul Ministerului Finanțelor (MF).
- Ghidul privind accesul notarilor publici la registru și modalitatea de utilizare a acestuia sunt elaborate de CNIF, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România (UNNPR), și sunt puse la dispoziția notarilor publici prin intermediul UNNPR.
- 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 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;

Datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice 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.

b) datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor dreptului de proprietate;

Datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor 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 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.

c) adresa completă a locuinței achiziționate cu cota redusă de TVA de 5%, în condițiile art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal;

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;

Datele de identificare ale notarului public sunt 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.

g) datele de identificare ale notarului public care a efectuat înregistrarea în registru a actului juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate, în situația în care înregistrarea se face de către un notar asociat al notarului care a autentificat actul;

Datele de identificare ale notarului public care a efectuat înregistrarea, asociat al notarului care a autentificat actul, sunt: numele și prenumele, codul de identificare fiscală și numărul unic de înregistrare din RNENP, gestionat de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

h) data și numărul de înregistrare ale înscrierii în registru, care sunt generate automat de aplicația informatică.

- **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 UNNPR, cu următoarele date de identificare: nume, prenume, codul numeric personal, codul de identificare fiscală, numărul unic de înregistrare din RNENP, certificatul digital calificat și adresa profesională de e-mail. Înrolarea în aplicația informatică se face atât pentru notarii publici care autentifică actele juridice, cât și pentru notarii publici care efectuează înregistrarea în registru.*
- *Registru se consultă de notarii publici pentru a verifica îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea, cu cota redusă de TVA de 5%, 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. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal.*

Îndeplinirea condiției de la pct. 14 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 de 5%.

- *După efectuarea fiecărei înscrieri în registru, precum și după fiecare consultare a registrului, potrivit prezentei proceduri, notarului public i se eliberează un certificat generat de aplicația informatică, conform modelului stabilit prin ghidul prevăzut la pct. 3. Certificatul se atașează la documentația actului autentic încheiat.*
- *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.*

Dispoziții speciale privind organizarea registrului în anul 2023

În anul 2023, notarii completează registru și cu informațiile din actele juridice între vii autentificate în anul 2023, care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele 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 unui avans reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

Atenție!!!

La data intrării în vigoare a prezentului ordin se abrogă **Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 98/2022** pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%.

Noile prevederi intră în vigoare începând cu data de 01 ianuarie 2023!

Șef administrație,
Ioan ȘIPOȘ

Șef serviciu,
Angela Adriana MARINESCU

Material elaborat la data de 15 Decembrie 2022