



Nr. 11794 / 20.08.2026

Către,

MINISTERUL FINANTELOR

În atenția domnului George Bogdan BORUNĂ - Secretar general adjunct

Direcția Generală de Legislație Fiscală și Reglementări Vamale și Contabile

Doamnei Constanța Alina COJAN - Director general

Subiect: Aplicarea cotei reduse de TVA de 9% la livrarea locuințelor pentru care posesia este transmisă anterior transferului dreptului de proprietate, în contextul modificărilor legislative aduse prin Legea nr. 141/2025 și Legea nr. 161/2026, inclusiv în cazul livrărilor.

Situația supusă analizei :

Începând cu data de 13 iulie 2026, sistemele informatice ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) au devenit indisponibile din cauza unui atac cibernetic/blocaj tehnic, eveniment de notorietate publică, fapt ce împiedică emiterea extraselor de carte funciară pentru autentificarea actelor de înstrăinare.

Prin Legea nr. 161/2026 s-a prelungit perioada de aplicare a cotei reduse de TVA de 9% pentru locuințele vizate de dispozițiile tranzitorii ale Legii nr. 141/2025 până pe data de 30 septembrie 2026.

Demersul nostru are în vedere o problemă care nu a fost clarificată prin Legea nr. 161/2026 și se referă la aplicabilitatea celei de-a doua teze a art. 281 alin. (6) din Codul fiscal, respectiv momentul la care intervine faptul generator și în consecință cota de TVA aplicabilă în cazul apartamentelor care au fost predate promitentului-cumpărător pe bază de proces-verbal de predare-primire, anterior datei de 1 august 2026, precum și cele care vor fi predate cumpărătorilor după data de 7 august 2026 (data intrării în vigoare a Legii 161/2026) și până la data de 30 septembrie 2026, pornind de la premisa că sunt îndeplinite toate condițiile tranzitorii din Legea nr. 141/2025 pentru aplicarea cotei de TVA de 9%, fiind **contracte ori cu plata în rate, ori alt tip de contracte care prevăd că proprietatea este atribuită cel mai târziu în momentul plății ultimei sume scadente**, cu excepția contractelor de leasing, **data livrării fiind data la care bunul este predat beneficiarului.**

Redăm prevederile legale relevante:

Art. 281 alin. (6) din Codul fiscal:

(6) Pentru livrările de bunuri corporale, inclusiv de bunuri imobile, data livrării este data *la care intervine transferul dreptului de a dispune de bunuri ca un proprietar. Prin excepție, în cazul contractelor care prevăd că plata se efectuează în rate sau al oricărui alt tip de contract care prevede*

că proprietatea este atribuită cel mai târziu în momentul plății ultimei sume scadente, cu excepția contractelor de leasing, data livrării este data la care bunul este predat beneficiarului.

Mai departe dorim să expunem opinia noastră cu privire la înțelesul prevederilor art. 281 alin. (6) din Codul fiscal. În prima sa parte art. 281 alin. (6) prevede că livrarea are loc la data transferului dreptului de a dispune de bunuri ca și proprietar.

Dar, același articol instituie o excepție de la această regulă, livrarea din punct de vedere fiscal având loc în lipsa transferului tuturor componentelor dreptului de proprietate (dispoziția, folosința și posesia). Astfel, prin prevederea potrivit căreia livrarea are loc la data predării bunului către beneficiar, se înțelege că nu are loc decât transferul folosinței și posesiei, dar nu și a dispoziției asupra bunului. Drept pentru care constatăm că livrarea din punct de vedere fiscal are loc înainte de încheierea formalităților legale la notar pentru transferul juridic de proprietate, la data la care bunul este predat beneficiarului anterior acestei date.

Legislația privind livrarea de imobile a suferit o modificare semnificativă în anul 2010, când nu s-a mai solicitat ca pentru livrare să fie îndeplinite toate formalitățile legale pentru transferul de proprietate. Art. 134¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal sau vechiul Cod fiscal prevedea:

“(3) Pentru livrările de bunuri imobile, faptul generator intervine la data la care sunt îndeplinite formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător.”

Dar, această prevedere a fost înlocuită în anul 2010 cu prevederea care este și în prezent în vigoare la art. 281 alin. (6) din Codul fiscal, tocmai pentru a sublinia că nu este nicio diferență între imobile și alte bunuri corporale și că **poate exista fapt generator de taxă la data predării bunului către beneficiar**, în cazul unor tipuri de contracte care prevăd că proprietatea se atribuie după plata ultimei scadențe și nu numai atunci când sunt îndeplinite toate formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate. Modificarea legislativă din anul 2010 a abandonat criteriul formal al transferului dreptului de proprietate, consacrând drept criteriu fiscal transferul dreptului de a dispune de bun ca un proprietar, în concordanță cu Directiva TVA și jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene.

În acest context, considerăm că în cazul promisiunilor de vânzare ce prevăd plăți anticipate, cu trecerea proprietății după achitarea integrală a prețului, **faptul generator de taxă intervine la data predării locuinței pe bază de proces-verbal**, acesta fiind anterior datei la care se face transferul juridic al proprietății în formă autentică, fiind astfel aplicabilă a doua teză a art. 281 alin. (6) din Codul fiscal.

La art. 291 alin. (4) și (6) din Codul fiscal se prevede că se aplică cota de TVA de la data faptului generator, cu excepția situațiilor în care au fost emise facturi pentru avansuri când se aplică cota în vigoare la data exigibilității, dar în acest ultim caz, se fac regularizări în situația schimbării de cote pentru a se aplica cota în vigoare la data faptului generator:

(4) Cota aplicabilă este cea în vigoare la data la care intervine faptul generator, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 282 alin. (2), pentru care se aplică cota în vigoare la data exigibilității taxei.

(6) În cazul schimbării cotei se va proceda la regularizare pentru a se aplica cota în vigoare la data livrării de bunuri sau prestării de servicii, pentru cazurile prevăzute la art. 282 alin. (2), precum și în situația prevăzută la alin. (5). ”

Deși prevederile legale sunt destul de clare, respectiv că faptul generator are loc la momentul predării locuințelor către clienți, totuși numeroși contribuabili ridică **problema prevederilor tranzitorii din Legea nr. 141/2025 și chiar a Legii nr. 161/2026**, care nu fac nicio referire la data faptului generator la alineatele care sunt relevante pentru notarii publici, aceștia trebuind să verifice îndeplinirea

condițiilor de aplicare a cotei reduse de TVA la data autentificării transferului de proprietate a locuinței. Or, la data respectivă, pentru situația expusă de noi, faptul generator și cota aplicabilă nu sunt cele de la data autentificării actului notarial de transfer al dreptului de proprietate, ci la data predării locuințelor către clienți.

Dispozițiile art. III alin. (3) din Legea nr. 141/2025, precum și cele similare de la art. I alin. (3) din Legea nr. 161/2026, reglementează exclusiv obligațiile notarului public în cadrul procedurii de autentificare și de administrare a Registrului achizițiilor de locuințe cu cotă redusă de TVA. Aceste dispoziții nu modifică însă regulile privind faptul generator al TVA și nu derogă de la art. 281 alin. (6) și art. 291 alin. (4) din Codul fiscal. În lipsa unei derogări exprese, normele speciale privind activitatea notarului nu pot modifica momentul livrării stabilit de Codul fiscal.

Redăm în continuare prevederile art. III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare:

“Art. III (1) Persoana fizică, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, poate achiziționa în perioada 1 august 2025 – 31 iulie 2026, inclusiv, o singură locuință cu cotă redusă de TVA de 9%, dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

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

b) locuința în momentul livrării, care nu poate depăși data de 31 iulie 2026, să poată fi locuibilă ca atare, conform condițiilor în vigoare la data încheierii actelor juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziția unei astfel de locuințe. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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” prevăzut de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

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

(2) Pentru a beneficia de cota redusă de 9%, pe lângă condițiile prevăzute la alin.(1), persoana fizică, în mod individual sau împreună 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.

*(3) În „Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA” se înscriu și informațiile din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la alin. (1) și (2), autentificate până la data de 31 iulie 2026 inclusiv. **Notarii publici sunt obligați:***

a) să verifice îndeplinirea condiției referitoare la achiziția unei singure locuințe cu cota redusă de TVA, prin consultarea „Registrului achizițiilor de locuințe 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 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“ la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la alin. (1) și (2);”

Am redat prevederile legale în discuție din Legea nr. 141/2025, întrucât așa cum se poate observa din cele subliniate, pe de o parte se vorbește despre momentul livrării la art. III alin. (1) lit. b) și d), acesta fiind reglementat de art. 281 alin. (6) din Codul fiscal, dar mai departe la alin. (3) se face vorbire doar de momentul transferului dreptului de proprietate juridică, astfel cum am menționat mai sus, deși livrarea din punct de vedere fiscal poate avea loc anterior, respectiv la data predării bunurilor către client. Prevederi similare se regăsesc în Legea nr. 161/2026.

Dat fiind că aceste prevederi pot conduce la interpretări, inclusiv în cadrul practicii notarilor publici, vă rugăm să ne confirmați că în cazul locuințelor, care îndeplinesc toate condițiile prevăzute de dispozițiile tranzitorii ale Legii nr. 141/2025 și se încadrează în cea de-a doua teză a art. 281 alin. (6) din Codul fiscal, predate cumpărătorilor în intervalul 1 august 2025 - 31 iulie 2026, faptul generator a intervenit la data predării acestora către cumpărători și cota aplicabilă este de 9%.

De asemenea, locuințele care vor fi predate cumpărătorilor în perioada 7 august 2026 - 30 septembrie 2026, și care se încadrează în prevederile celei de-a doua teze a art. 286 alin. (6) din Codul fiscal, îndeplinind condițiile prevăzute de dispozițiile tranzitorii din Legea nr. 141/2025, cu modificările din Legea nr. 161/2026, beneficiază de aplicarea cotei reduse de TVA de 9%, chiar în lipsa autentificării transferului de proprietate a locuinței la notar.

Totodată, vă rugăm să ne confirmați că prevederile art. II din Legea nr. 161/2026 de modificare a Legii nr. 141/2025 nu este incident în cazul acestor situații dacă procesele-verbale de predare-primire nu au fost întocmite în perioada 1 august - 7 august 2026. Norma tranzitorie vizează exclusiv livrările al căror fapt generator intervine în perioada 01.08.2026 – până la data intrării în vigoare a Legii 161/2026.

În speranța unui răspuns cu celeritate, vă asigurăm de toată disponibilitatea noastră pentru o cooperare eficientă în sprijinul contribuabililor și autorităților fiscale, în egală măsură.

Cu stimă,

Dan Manolescu
Președinte CCF