



Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Taxe și Audit

Membru al Federației FICSIMM · Afiliat Confederației Concordia

NOTĂ DE SINTEZĂ

privind necesitatea prorogării termenului de aplicare a cotei reduse de TVA de 9% pentru livrarea locuințelor (art. III din Legea nr. 141/2025)

Document de informare pentru decidenți | 17 iulie 2026

Obiectul propunerii

Prelungirea cu un an — de la 31 iulie 2026 la 31 iulie 2027 — a termenului de livrare pentru locuințele achiziționate cu cota redusă de TVA de 9%. Nicio altă condiție de eligibilitate nu se modifică. Variantă de compromis: 31 decembrie 2026.

Beneficiarii

Persoane fizice care au semnat antecontracte și au plătit avansuri înainte de 1 august 2025 — categorie închisă prin lege, fără posibilitatea unor tranzacții noi. Profil: familii la prima sau singura locuință, sub plafonul de 600.000 lei și 120 mp, în majoritate cu credit ipotecar. Concentrare geografică în marile bazine urbane unde se construiește: București-Ilfov, Cluj, Timiș, Iași, Constanța, Brașov.

Problema

Ratarea termenului atrage TVA de 21% în loc de 9% — o diferență de 72.000 lei la o locuință de 600.000 lei (+11% la preț). Cauzele întârzierii nu țin de cumpărător: cele două etape OCPI însumează 30 de zile lucrătoare, în timp ce iulie 2026 are doar 23; practica discreționară a oficiilor teritoriale (suspendări și note de completare care extind o etapă la 30–45 de zile); atacul cibernetic din 14 iulie 2026, care a paralizat sistemul e-Terra al ANCPI. Diferența de TVA nu poate fi acoperită prin credit, astfel încât cumpărători cu dosare bancare deja aprobate sunt descalificați de la finanțare.

Impactul în lipsa prorogării

Cumpărători — pierderea locuinței sau o factură suplimentară de 72.000 lei, deși au respectat toate condițiile legale.

Bănci — anularea dosarelor de credit aprobate, pe fondul unei piețe deja în scădere (tranzacții rezidențiale –15,8%; volum ipotecar 2025: 10,9 miliarde EUR).

Dezvoltatori — stoc nevândut, costuri de conservare neprevăzute, risc de insolvență.

Buget de stat — efect net potențial negativ: TVA neîncasat pe tranzacțiile blocate, cumulat cu creanțe fiscale nerecuperabile de la dezvoltatorii în dificultate.

Susținători și opozanți

Pentru: cumpărători, dezvoltatori și industria construcțiilor, instituții de credit, notari, profesia contabilă. Contra: nicio categorie vizibilă; singura obiecție — costul bugetar — este tratată în documentul de fundamentare prin metodologie transparentă de calcul și scenarii de impact.

Acoperirea obiecțiilor

„Prelungiri la nesfârșit” — categoria este închisă prin lege; varianta subsidiară (31 decembrie 2026) oferă un prag minim de compromis.

„Favorizează dezvoltatorii” — răspunderea contractuală și penalitățile dezvoltatorilor rămân intacte; beneficiarul fiscal este cumpărătorul.

„Cât costă” — formulă transparentă, scenarii A/B/C și grup tehnic MF–ANAF–ANCPI cu date în 5–10 zile.

Urgența

Termenul legal expiră la 31 iulie 2026. Fereastra de acțiune este de ordinul zilelor.

Statul nu își poate respecta propriile termene — cadastru blocate, proceduri discreționare, sisteme informatice căzute — dar penalizează cetățeanul cu TVA de 21%.