



Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Taxe și Audit

Membru al Federației FICSIMM · Afiliat Confederației Concordia

PROPUNERE DE MODIFICARE LEGISLATIVĂ

Prorogarea termenului prevăzut la art. III din Legea nr. 141/2025 pentru livrarea locuințelor cu TVA de 9%

Sinteză pentru inițierea de urgență a actului normativ | 14 iulie 2026

Soluția principală: Prorogarea până la 31 iulie 2027 a celor trei termene corelate din art. III alin. (1), alin. (1) lit. b) și alin. (3), cu menținerea neschimbată a tuturor celorlalte condiții de eligibilitate.

Soluția subsidiară: Dacă termenul de 12 luni nu este acceptat din considerente bugetare, prorogarea cel puțin până la 31 decembrie 2026, ca măsură minimă de protecție pentru proiectele finalizate sau aflate în etapa recepției și a apartamentării.

ARGUMENTUL DECISIV

- **Categoria este închisă.** Sunt vizate numai persoanele care au încheiat actul juridic având ca obiect plata în avans înainte de 1 august 2025 și au îndeplinit condițiile legale privind avansul. Nu pot intra tranzacții noi.
- **Prețul a fost construit pe TVA de 9%.** Pentru promisiunile eligibile încheiate până la 30 iunie 2025, înainte de adoptarea și publicarea Legii nr. 141/2025, majorarea cu 12 puncte procentuale nu a fost inclusă în prețul negociat, în avans, în economiile cumpărătorului sau în finanțarea pregătită.
- **Recepția lucrărilor nu înseamnă că apartamentul poate fi vândut imediat.** După procesul-verbal de recepție urmează certificatul de atestare de la primărie, documentația cadastrală, două operațiuni succesive la OCPI și actul autentic de apartamentare, înainte de deschiderea cărților funciare individuale și de autentificarea vânzării.

De la finalizarea lucrărilor la contractul de vânzare

Valoare fără TVA	Preț cu TVA 9%	Preț cu TVA 21%	Majorare suportată/negociată
600.000 lei	654.000 lei	726.000 lei	72.000 lei

La data redactării, termenul legal expiră în 17 zile. Măsura trebuie inițiată imediat, iar fundamentarea cantitativă trebuie realizată accelerat din date instituționale care nu sunt reunite într-o bază publică unică.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

1. Obiectul propunerii și decizia solicitată

Prezenta propunere solicită inițierea de urgență a unui act normativ prin care termenul tranzitoriu prevăzut la art. III din Legea nr. 141/2025 pentru livrarea unei singure locuințe către persoanele fizice cu aplicarea cotei de TVA de 9% să fie prorogat de la 31 iulie 2026 la 31 iulie 2027.

Soluția are un obiect strict temporal: se modifică exclusiv termenul de livrare, toate celelalte condiții de eligibilitate rămânând neschimbate.

Text actual	Modificare propusă
Termenul de livrare a locuinței: 31 iulie 2026	Termenul de livrare a locuinței: 31 iulie 2027
Plafon valoric de 600.000 lei, exclusiv TVA	Nemodificat
Suprafață utilă maximă de 120 mp	Nemodificat
Condiția achiziționării unei singure locuințe	Nemodificat
Data-limită de încheiere a actului juridic având ca obiect plata în avans	Nemodificat
Avansul de 20% pentru actele încheiate în perioada 3–31 iulie 2025	Nemodificat

Prin urmare, nu se deschide o nouă categorie de beneficiari și nu se permite încheierea unor tranzacții noi în regimul tranzitoriu.

Dacă termenul de 31 iulie 2027 nu este acceptat, se propune, cu titlu subsidiar, data de 31 decembrie 2026. Această variantă reprezintă pragul minim care poate absorbi o parte relevantă a etapelor administrative și cadastrale pentru clădirile deja finalizate sau aflate în recepție, fără a oferi însă aceeași protecție proiectelor care intră în recepție mai târziu ori necesită remedieri.

2. Contextul legal și caracterul închis al cohortei

Art. III din Legea nr. 141/2025 permite, în perioada 1 august 2025-31 iulie 2026, achiziționarea unei singure locuințe cu TVA de 9%, dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile legale. Între acestea se află încheierea, înainte de 1 august 2025, a unui act juridic având ca obiect plata în avans și, pentru actele încheiate între 3 și 31 iulie 2025, achitarea integrală până la 31 iulie 2025 a unui avans de 20% din valoarea locuinței, exclusiv TVA. [1]

Regimul tranzitoriu a separat două momente diferite: momentul angajării juridice și economice a tranzacției, aflat în trecut și deja închis, și momentul livrării juridice a locuinței, dependent de finalizarea unui proces tehnic, administrativ, cadastral și notarial. Propunerea intervine numai asupra celui de-al doilea moment.

Delimitare esențială — Prorogarea nu transformă TVA de 9% într-o facilitate disponibilă pieței curente. Ea prelungește perioada în care o cohortă finită, stabilită prin acte și avansuri anterioare datei de 1 august 2025, poate finaliza transferul de proprietate.

3. Premisa contractuală: prețul și finanțarea au fost construite pe cota de 9%

Pentru promisiunile eligibile încheiate până la 30 iunie 2025, actele au fost perfectate înainte de adoptarea și publicarea Legii nr. 141/2025, la 25 iulie 2025. La momentul negocierii, prețul total, avansul, resursele proprii și, după caz, valoarea finanțării ipotecare au fost stabilite prin raportare la cota redusă aplicabilă tranzacției. O creștere cu 12 puncte procentuale, determinată exclusiv de depășirea termenului fiscal de către etape pe care cumpărătorul nu le controlează, nu a fost integrată în economia contractului.

Pentru o bază de 600.000 lei, TVA crește de la 54.000 lei la 126.000 lei. Diferența este de 72.000 lei, iar prețul total crește de la 654.000 lei la 726.000 lei, respectiv cu aproximativ 11,0% față de prețul total calculat cu TVA de 9%. Pentru cumpărător, această sumă apare la finalul proiectului, după plata avansului și după o perioadă în care capacitatea sa de finanțare poate să se fi modificat.

Alocarea juridică a diferenței depinde de formularea fiecărei promisiuni. În contractele în care prețul este exprimat fără TVA, cu adăugarea cotei legale, impactul se transferă direct cumpărătorului. În contractele cu preț total inclusiv TVA, diferența poate genera renegociere, reducerea prețului net al vânzătorului ori litigiu. Tocmai de aceea, analiza cantitativă trebuie să clasifice tipurile de clauze și să nu presupună că toate contractele distribuie riscul în același mod.

Clarificare privind data de 30 iunie 2026 — Data de 30 iunie 2026 este relevantă ca termen contractual estimat pentru finalizarea lucrărilor în numeroase proiecte, nu ca dată de încheiere a unor noi promisiuni eligibile. Art. III menține eligibile numai actele încheiate înainte de 1 august 2025. Pentru proiectele cu finalizarea lucrărilor estimată la 30 iunie 2026, intervalul rămas până la 31 iulie 2026 nu acoperă, în regim normal, etapele obligatorii de după recepție.

4. Problema centrală: procesul-verbal de recepție nu permite imediat vânzarea apartamentelor

Calendarul proiectelor rezidențiale este frecvent construit în jurul „finalizării lucrărilor” sau al recepției la terminarea lucrărilor. Termenul fiscal este însă legat de livrarea juridică și de autentificarea transferului de proprietate. Cele două repere nu sunt echivalente.

Potrivit Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 343/2017, recepția la terminarea lucrărilor presupune constituirea și convocarea unei comisii, examinarea construcției și a documentației, precum și admiterea, suspendarea sau respingerea recepției. Dacă sunt constatate neconformități, termenul de remediere poate ajunge la 90 de zile și, în cazul unor factori climatici sau independenți de voința părților, poate fi decalat cu până la încă 90 de zile. [2]

Chiar după admiterea recepției și semnarea procesului-verbal, apartamentele nu sunt încă, prin acest singur act, pregătite pentru transferul individual. Legea cadastrului impune certificatul de atestare a edificării eliberat de autoritatea locală, care confirmă conformitatea cu autorizația și existența procesului-verbal, precum și documentația cadastrală. [3]

Etapă	Instituția/actorul	Efectul juridic și practic
1. Recepția la terminarea lucrărilor	Investitor / comisie / primărie / ISC, după caz	Constată finalizarea recepției; poate fi suspendată pentru remedieri. Nu deschide singură cărțile funciare individuale.

Etapă	Instituția/actorul	Efectul juridic și practic
2. Certificatul de atestare a edificării	Primăria emitentă a autorizației	Confirmă edificarea conform autorizației, numărul de unități și suprafețele; este necesar pentru înscriere.
3. Măsurători și documentație cadastrală	Persoană autorizată ANCPI	Include memoriu, fișă colectivă, relevee pe nivel și pentru fiecare unitate, plan de amplasament și delimitare.
4. Recepția construcției finalizate și a apartamentării	OCPI - serviciul 2.10.4	Operațiune pe flux întrerupt; termen normal de 15 zile lucrătoare.
5. Actul autentic de apartamentare	Notar public	Se autentifică pe baza referatului de admitere emis în etapa anterioară.
6. Înscrierea construcției și a apartamentării	OCPI - serviciul 2.10.5	Termen normal de 15 zile lucrătoare; se deschid cărțile funciare definitive pentru unitățile individuale.
7. Extrasul pentru autentificare și vânzarea	OCPI / notar public	Notarul solicită extrasul pentru autentificare și poate încheia contractul translativ de proprietate.

Surse: Legea nr. 7/1996; HG nr. 343/2017; Ordinul ANCPI nr. 600/2023, astfel cum a fost modificat prin Ordinul nr. 293/2026; Ordinul ANCPI nr. 1.764/2019, completat prin Ordinul nr. 289/2026.

5. Diferența de timp dintre recepție și apartamentare este structural semnificativă

Regulamentul ANCPI în vigoare din martie 2026 prevede expres trei etape succesive pentru condominiul finalizat: recepția documentației cadastrale concomitent cu apartamentarea, întocmirea actului autentic de apartamentare și înscrierea construcției finalizate și a actului de apartamentare. Documentația se depune pe flux întrerupt și trebuie să conțină, între altele, certificatul de atestare, fișa colectivă, releveele tuturor nivelurilor și ale fiecărei unități, precum și planul de amplasament și delimitare. [4]

Pentru serviciul de recepție a construcției finalizate și a apartamentării, termenul normal este de 15 zile lucrătoare. Pentru înscrierea construcției finalizate și a operațiunii de apartamentare, termenul normal este de încă 15 zile lucrătoare. [5] Cele două termene nu curg simultan, întrucât între ele trebuie întocmit actul autentic de apartamentare.

Consecință verificabilă — Dacă procesul-verbal de recepție este semnat la 30 iunie 2026, până la 31 iulie 2026 sunt disponibile numai 23 de zile lucrătoare. Cele două operațiuni OCPI necesită, în regim normal, 30 de zile lucrătoare. Așadar, numai termenele OCPI depășesc intervalul rămas, înainte de a adăuga certificatul primăriei, măsurătorile, documentația, actul de apartamentare, completările sau eventualele respingeri.

Regimul de urgență reduce termenele OCPI la 5 zile lucrătoare pentru fiecare dintre cele două servicii. El nu elimină însă etapele anterioare și intermediare, presupune un dosar complet și nu poate constitui premisa generală de care să depindă păstrarea unui tratament fiscal pentru întreaga cohortă. Mai mult, din cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare nu se eliberează extrase pentru autentificare; contractul final depinde de transformarea acestora în cărți funciare definitive. [4]

Prin urmare, depășirea datei de 31 iulie 2026 poate interveni chiar dacă lucrările sunt finalizate și recepționate înainte de termen. Cauza nu este neapărat o întârziere de construire, ci diferența legală dintre „clădire recepționată” și „apartament individualizat cadastral și disponibil pentru transfer autentic”.

În fapt, intervalul efectiv dintre semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și îndeplinirea cumulativă a condițiilor necesare pentru transferul dreptului de proprietate în formă autentică este, de regulă, mult mai mare decât cele 30 de zile lucrătoare aferente exclusiv celor două servicii OCPI. La acestea se adaugă emiterea certificatului de atestare a edificării, efectuarea și verificarea măsurătorilor, întocmirea și, după caz, completarea documentației cadastrale, autentificarea actului de apartamentare, deschiderea cărților funciare individuale, obținerea extraselor pentru autentificare și programarea contractelor de vânzare-cumpărare. Recepția la terminarea lucrărilor nu echivalează, așadar, nici juridic, nici temporal, cu posibilitatea imediată de transfer al proprietății în formă autentică.

6. Un factor structural suplimentar: practica discreționară a OCPI în soluționarea cererilor

La duratele normale ale procedurilor cadastrale se adaugă un element de imprevizibilitate care ține de modul de soluționare a cererilor la nivelul oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară. Deși cadrul este reglementat prin Legea nr. 7/1996 și prin regulamentele ANCPI, în practică registratorii și inspectorii dispun de o marjă semnificativă de apreciere în admiterea, suspendarea sau respingerea documentațiilor. Astfel, durata efectivă a fiecărei etape OCPI nu depinde exclusiv de termenele legale, ci și de practica de soluționare, care diferă de la un oficiu la altul și de la un registrator la altul.

De exemplu, o cerere de recepție cadastrală (serviciul 2.10.4) sau de înscriere a apartamentării poate fi suspendată printr-o notă de completare prin care se solicită clarificări ori documente suplimentare privind documentația tehnică; soluționarea completării repune, de regulă, în mișcare termenul de prelucrare, astfel încât o singură etapă OCPI se poate întinde, în practică, pe 30-45 de zile calendaristice, chiar în absența oricărei culpe a solicitantului. Totodată, aceeași documentație poate fi admisă la un oficiu și suspendată la altul, ceea ce introduce o incertitudine imposibil de anticipat de dezvoltator la momentul planificării livrării. Această discreționaritate — care în prezent blochează sau întârzie finalizarea unor dosare aflate deja în lucru — accentuează riscul depășirii termenului de 31 iulie 2026 din motive exterioare voinței și diligenței părților și justifică suplimentar prevederea unei perioade-tampon rezonabile.

7. Factor agravant actual: indisponibilitatea sistemului e-Terra ca urmare a atacului cibernetic asupra ANCPI

La dificultățile structurale de calendar descrise mai sus se adaugă, în prezent, un factor conjunctural cu efect direct asupra posibilității de finalizare a tranzacțiilor. Începând cu data de 14 iulie 2026, toate sistemele informatice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, inclusiv aplicația de cadastru și carte funciară e-Terra, au devenit nefuncționale ca urmare a unui atac cibernetic confirmat oficial de instituție prin comunicatul din 15 iulie 2026 și calificat drept cea mai amplă întrerupere tehnică din istoria acesteia. [9] Datele administrate nu au fost compromise, iar restabilirea serviciilor a fost estimată după finalizarea verificărilor de securitate.

Pe durata indisponibilității aplicației e-Terra, serviciile de cadastru și publicitate imobiliară care depind de aceasta sunt temporar suspendate, cu întârzieri în efectuarea lucrărilor. Întrucât etapele determinante pentru livrarea juridică a locuinței — recepția construcției și a apartamentării, deschiderea cărților funciare individuale și eliberarea extraselor necesare autentificării vânzării — se realizează prin acest sistem, blocarea lui împiedică, pe durata întreruperii, finalizarea transferurilor de proprietate, independent de voința și de diligența părților. Un asemenea eveniment, exterior și imprevizibil, întărește necesitatea prorogării: termenul de livrare nu poate fi respectat atunci când însuși sistemul public prin care se realizează livrarea juridică este indisponibil. Acest risc justifică, de asemenea, prevederea unei perioade-tampon suficiente, care să absoarbă nu doar duratele procedurale normale, ci și întreruperile tehnice imprevizibile ale infrastructurii publice.

8. Justificarea termenului principal de 31 iulie 2027

Termenul de 31 iulie 2027 nu trebuie prezentat ca un an acordat fiecărui dezvoltator după finalizarea lucrărilor. El reprezintă o dată-limită unică pentru închiderea unei cohorte naționale de proiecte aflate în stadii diferite, fără posibilitatea intrării unor promisiuni noi.

1. Acoperă proiectele care ajung la recepție în momente diferite, inclusiv proiectele pentru care recepția este suspendată în mod legal pentru remedieri.
2. Include durata cumulată a certificării la nivel local, a măsurătorilor, a documentației cadastrale, a celor două fluxuri OCPI, a actului de apartamentare și a pregătirii contractelor individuale.
3. Evită o a doua intervenție legislativă la sfârșitul anului 2026, care ar reproduce incertitudinea și ar putea afecta din nou aprobările de credit și programarea notarială.
4. Menține impactul limitat și determinabil, deoarece data de intrare în cohortă rămâne neschimbată: înainte de 1 august 2025.

Justificarea definitivă a datei de 31 iulie 2027 trebuie completată prin distribuția reală a proiectelor și a livrărilor estimate. Termenul devine pe deplin defensabil dacă datele arată că acoperă o proporție substanțială a tranzacțiilor eligibile care nu pot fi finalizate până la 31 decembrie 2026.

9. Soluția subsidiară: 31 decembrie 2026

Dacă impactul bugetar estimat sau calendarul de adoptare nu permit acceptarea termenului de 31 iulie 2027, data de 31 decembrie 2026 trebuie menținută ca soluție de rezervă. Ea este justificată în special pentru proiectele care au procesul-verbal de recepție în iunie-iulie 2026, dar nu pot parcurge până la 31 iulie toate formalitățile de la primărie, OCPI și notar.

Opțiune	Avantaj principal	Limită
31 iulie 2027 - recomandată	Închide coerent cohorta; acoperă recepții, remedieri și apartamentări până în 2027; evită o nouă modificare.	Necesită o fundamentare cantitativă și bugetară mai amplă.
31 decembrie 2026 -	Răspunde imediat blocajului post-recepție pentru	Poate lăsa neprotejate proiecte eligibile

Opțiune	Avantaj principal	Limită
subsidiară	proiectele foarte avansate; este mai ușor de acceptat fiscal.	care ajung la recepție sau apartamentare în 2027.

Soluția subsidiară nu trebuie confundată cu demonstrarea faptului că șase luni sunt suficiente pentru întreaga cohortă. Ea este un compromis de urgență, nu soluția optimă, și trebuie evaluată pe baza datelor solicitate în secțiunea 14.

10. Impactul economic asupra cumpărătorilor și tranzacțiilor

Diferența de 12 puncte procentuale poate depăși economiile disponibile după plata avansului și poate impune reanalizarea creditului. O creștere a prețului nu majorează automat valoarea de evaluare a imobilului și poate afecta raportul dintre credit, garanție și venitul disponibil. Consecințele pot fi renegocierea prețului, suplimentarea aportului propriu, amânarea sau nefinalizarea tranzacției.

Impactul nu trebuie prezentat exclusiv în termeni de protecție a dezvoltatorilor. Persoana fizică este cea care suportă, de regulă, sarcina TVA prin preț, iar aceasta nu controlează emiterea certificatului de atestare, recepția documentației cadastrale, programarea actului de apartamentare sau soluționarea cererilor OCPI.

Prorogarea nu exonerează dezvoltatorul de răspunderea contractuală pentru întârzieri, penalități sau neexecutare. Ea separă tratamentul fiscal al cumpărătorului de litigiul privind culpa contractuală. Introducerea unui test fiscal al „culpei dezvoltatorului” ar obliga notarul sau organul fiscal să soluționeze chestiuni tehnice și contractuale neadecvate unei verificări de TVA și ar conduce la aplicări neunitare.

11. Impactul asupra sectorului bancar și asupra creditării persoanelor fizice

Măsura produce efecte semnificative și asupra sectorului bancar, pentru care creditarea ipotecară a persoanelor fizice reprezintă un segment de importanță sistemică. Potrivit datelor Băncii Naționale a României, în anul 2025 volumul creditelor ipotecare acordate a atins un nivel record de aproximativ 10,9 miliarde de euro, din care finanțările noi destinate exclusiv achiziției de locuințe au reprezentat circa 5,1 miliarde de euro, iar soldul total al creditelor pentru locuințe se ridică, la finalul anului 2025, la aproximativ 117,3 miliarde de lei. [10] O parte importantă a tranzacțiilor eligibile pentru regimul tranzitoriu este finanțată prin credit ipotecar, astfel încât finalizarea acestora depinde direct de tragerea efectivă a împrumuturilor aprobate.

Segmentul se află deja pe o traiectorie descendentă ca urmare a majorării TVA. Creditele noi pentru locuințe acordate în primele două luni ale anului 2026 au însumat 8,3 miliarde de lei, în scădere față de 9,4 miliarde de lei în perioada corespunzătoare a anului 2025, iar valoarea creditelor noi și de refinanțare din intervalul septembrie 2025 – februarie 2026 a scăzut cu 6,3% față de anul anterior. [10] În paralel, numărul tranzacțiilor rezidențiale a scăzut, potrivit raportărilor publice de piață, cu aproximativ 15,8% în intervalul septembrie 2025 – martie 2026.

În lipsa prorogării, expirarea regimului tranzitoriu ar concentra, în jurul termenului actual, un volum semnificativ de dosare care își pierd finanțarea exact în momentul în care ar fi trebuit convertite în trageri de credit. Pentru instituțiile de credit, aceasta înseamnă pierderi de volum, anularea unor dosare deja aprobate — cu pierderea costurilor de analiză și evaluare deja suportate — și diminuarea veniturilor viitoare din dobânzi. Diferența de TVA nu majorează valoarea de evaluare a imobilului, astfel încât suma suplimentară nu poate fi, de regulă, acoperită prin credit, ci trebuie achitată din surse proprii, ceea ce apropie cumpărătorul de pragul maxim al gradului de îndatorare admis de reglementările prudentiale (40%, respectiv 45% pentru prima locuință, în cazul creditelor în lei). [11]

Aceste efecte se produc într-un context în care rata creditelor neperformante ale populației se menține la un nivel redus, de aproximativ 2,8%. [12] Prorogarea termenului ar permite conversia ordonată a dosarelor de credit deja aprobate în finanțări performante, în acord atât cu stabilitatea sectorului bancar, cât și cu obiectivul Băncii Naționale a României de creditare sustenabilă a populației.

12. Impactul asupra dezvoltatorilor și riscul de creanțe fiscale nerecuperabile

Un efect suplimentar, cu impact direct asupra bugetului de stat, decurge din descalificarea cumpărătorilor de la finanțare. Locuințele pentru care tranzacția nu se mai poate finaliza riscă să rămână nevândute în stocul dezvoltatorului, generând costuri administrative neprevăzute în planul de afaceri inițial: impozite și taxe locale aferente clădirilor și terenurilor, costuri de pază și securitate, cheltuieli de întreținere, asigurare și conservare, precum și costuri de refinanțare a stocului nevalorificat. Aceste costuri se acumulează pe întreaga perioadă în care unitățile rămân nevândute, fără a fi acoperite de încasările prevăzute inițial din vânzare.

Presiunea combinată a blocării încasărilor și a creșterii cheltuielilor de conservare poate conduce, în cazul dezvoltatorilor cu grad ridicat de îndatorare, la deteriorarea fluxului de numerar și, în situații extreme, la insolvență.

Un asemenea deznodământ afectează și bugetul de stat, prin creșterea creanțelor fiscale neîncasate — TVA, impozit pe profit, contribuții aferente forței de muncă din sector — și prin diminuarea bazei impozabile generate de activitatea din amonte și din aval. În consecință, efectul bugetar net al lipsei prorogării poate fi contrar celui prezumat: pierderea diferenței teoretice de TVA aferente tranzacțiilor blocate se poate cumula cu creanțe fiscale nerecuperabile rezultate din dificultățile financiare ale dezvoltatorilor. Această concluzie confirmă distincția, prezentată la secțiunea privind estimarea impactului bugetar, dintre impactul brut de plafon și impactul net comportamental.

13. Proportionalitatea și garanțiile împotriva extinderii măsurii

Măsura este proporțională dacă rămâne limitată la cohorta deja stabilită de Legea nr. 141/2025 și dacă toate celelalte filtre sunt menținute. În mod expres, actul normativ nu trebuie să modifice:

- data de 1 august 2025 până la care trebuia încheiat actul juridic având ca obiect plata în avans;
- condiția avansului de 20% pentru actele din perioada 3-31 iulie 2025 și termenul plății acestuia;
- plafonul valoric de 600.000 lei, exclusiv TVA;
- suprafața utilă maximă de 120 mp, exclusiv anexele gospodărești;
- condiția achiziționării unei singure locuințe cu cotă redusă și verificarea în registrul fiscal;
- cerința ca locuința să poată fi locuită ca atare la momentul livrării.

Aceste limitări permit descrierea corectă a măsurii: nu este o redeschidere a cotei de 9% pentru piața curentă, ci o prelungire punctuală a perioadei de finalizare pentru tranzacții angajate anterior.

14. Necesitatea analizei cantitative și limitele datelor publice

Fundamentarea structurală demonstrează că problema există, însă decizia fiscală trebuie să fie însoțită de o cuantificare a numărului de tranzacții, a valorii acestora, a stadiilor administrative și a impactului bugetar. În prezent nu există o bază publică națională unică prin care să poată fi identificate și corelate toate promisiunile eligibile, procesele-verbale de recepție, certificatele de atestare, dosarele de apartamentare și contractele finale.

Registrul achizițiilor de locuințe cu cotă redusă de TVA este completat de notari la autentificarea transferului de proprietate. El oferă date valoroase despre tranzacțiile deja finalizate, dar nu identifică exhaustiv promisiunile încă neexecutate. [6] Datele necesare trebuie obținute instituțional și agregate, cu anonimizarea persoanelor fizice.

Deținătorul datelor	Datele exacte solicitate	Utilitatea
UNNPR / camerele notarilor / notari	Numărul promisiunilor autentice ori notate, încheiate înainte de 1 august 2025; data actului; valoarea fără TVA; tipul clauzei de preț; avansul; termenul contractual de finalizare; existența sau lipsa contractului final.	Determină cohorta documentată notarial, clauzele de preț și tranzacțiile deja finalizate.
Primării / autorități emitente ale autorizațiilor	Numărul proiectelor și al unităților rezidențiale; data notificării terminării; data procesului-verbal de recepție; cereri și date de emiterie a certificatului de atestare; cereri în curs; motive de întârziere.	Măsoară intervalul real dintre recepție și documentul fără de care înscrierea nu poate continua.
ANCP / OCPI	Cereri pentru serviciile 2.10.4 și 2.10.5; data depunerii și soluționării; regim normal/urgent; număr de unități; completări; respingeri; stadiul cererilor; data deschiderii cărților funciare individuale.	Măsoară durata efectivă a apartamentării și numărul unităților blocate între recepție și înscriere.
ANAF / Ministerul Finanțelor	Tranzacții finale înscrise cu TVA de 9%; baza de impozitare; TVA colectată; informații agregate din facturile de avans, în măsura în care pot fi identificate legal și tehnic.	Validează tranzacțiile finalizate și permite estimarea impactului fiscal.
Dezvoltatori / asociații profesionale - sursă suplimentară	Centralizator pe proiecte, promisiuni eligibile inclusiv sub semnătură privată, stadiu fizic, calendar estimat, finanțare și cauzele întârzierilor.	Completează golurile pe care evidențele notariale nu le pot acoperi; datele trebuie verificate încrucișat.

15. Indicatorii minimi care trebuie calculați

- numărul total estimat al promisiunilor eligibile și numărul celor deja finalizate până la data colectării;
- numărul locuințelor cu proces-verbal de recepție, dar fără certificat de atestare, fără apartamentare sau fără carte funciară individuală;
- numărul cererilor aflate în serviciile OCPI 2.10.4 și 2.10.5 și numărul unităților aferente;
- durata mediană și percentilele 75 și 90 pentru intervalele: recepție-certificat, certificat-depunere OCPI, prima etapă OCPI-act de apartamentare, act de apartamentare-înscriere, înscriere-contract final;
- distribuția livrărilor estimate până la 31 decembrie 2026, 31 martie 2027 și 31 iulie 2027;
- valoarea totală și medie, fără TVA, a locuințelor afectate și diferența brută de 12 puncte procentuale;
- ponderea contractelor cu preț plus TVA, cu preț total inclusiv TVA și cu clauze neclare privind schimbarea cotei;

- ponderea tranzacțiilor finanțate prin credit și numărul celor pentru care diferența de TVA ar impune reanalizarea finanțării.

16. Metodologia de colectare accelerată

1. Ministerul Finanțelor să constituie un grup tehnic cu ANAF, ANCPI, Ministerul Dezvoltării și UNNPR și să stabilească un format unic, agregat și anonimizat.
2. Solicitățile să utilizeze un identificator de proiect și UAT, fără CNP sau numele cumpărătorului, astfel încât datele să poată fi corelate fără prelucrarea inutilă a datelor personale.
3. Datele să fie raportate separat pentru tranzacțiile cu termen de livrare până la 30 iunie 2026, pentru cele cu recepție realizată și pentru cele aflate în procedurile primăriei sau OCPI.
4. Rezultatele preliminare să fie centralizate într-un interval de 5-10 zile lucrătoare, iar setul final să însoțească fișa financiară și instrumentul de prezentare și motivare.
5. Estimările furnizate de piață să fie acceptate numai după eliminarea dublurilor și verificarea prin datele primăriilor, OCPI, notarilor și ANAF.

Legea nr. 24/2000 și Hotărârea Guvernului nr. 443/2022 impun fundamentarea impactului social, economic și financiar al proiectelor de acte normative. [7] [8] Lipsa unei baze publice complete nu justifică renunțarea la măsură, ci impune folosirea accesului instituțional la evidențele administrative relevante.

17. Estimarea impactului bugetar

Impactul nu trebuie calculat prin simpla înmulțire a întregii cohorte cu 12 puncte procentuale, deoarece aceasta ar presupune că, fără prorogare, toate tranzacțiile s-ar finaliza integral și la aceeași dată cu TVA de 21%. Documentul trebuie să distingă impactul brut de plafon de impactul net comportamental.

Formula de plafon — Impact brut maxim = suma valorilor fără TVA ale tranzacțiilor eligibile care ar fi livrate după termen $\times 12\%$. Aceasta este o limită teoretică, nu automat o pierdere bugetară certă.

Scenariu	Ipoteză fără prorogare	Tratament în fișa financiară
Scenariul A - plafon	Toate tranzacțiile se finalizează la 21% fără prorogare.	Diferența integrală de 12% față de prorogare.
Scenariul B - central	O parte se finalizează la 21%, o parte se amână, se renegociază sau se reziliază.	Impactul net se calculează pe probabilități și pe calendarul efectiv al încasărilor.
Scenariul C - prudent	Numai o proporție redusă s-ar finaliza la 21% în același orizont; restul ar rămâne nevândut sau s-ar revinde ulterior.	Impact net mai redus decât diferența brută; poate exista în principal un efect de calendar.

Fișa financiară trebuie să prezinte separat anii 2026 și 2027 și, formal, orizontul solicitat de normele de fundamentare. După închiderea cohortei, impactul structural este zero; pot rămâne numai diferențe de calendar al colectării sau efecte indirecte care trebuie tratate prudent.

18. Soluția legislativă recomandată - termen 31 iulie 2027

Proiect de text normativ — Formularea de mai jos modifică exact textele relevante și menține nemodificate toate celelalte condiții.

LEGE / ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

pentru modificarea art. III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare

Art. I. - Articolul III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 699 din 25 iulie 2025, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La alineatul (1), partea introductivă se modifică și va avea următorul cuprins: „(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 2027 inclusiv o singură locuință cu cota redusă de TVA de 9%, dacă se îndeplinesc în mod cumulativ următoarele condiții:”
2. La alineatul (1), litera b) se modifică și va avea următorul cuprins: „b) locuința, în momentul livrării, care nu poate depăși data de 31 iulie 2027, să poată fi locuită ca atare, conform condițiilor legale în vigoare la data încheierii actelor juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea 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;”

3. La alineatul (3), teza întâi se modifică și va avea următorul cuprins: „În «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» se înscriu și informațiile din actele juridice între vii care au ca obiect livrarea locuințelor prevăzute la alin. (1) și (2), autentificate până la data de 31 iulie 2027 inclusiv.”

Art. II. - În termen de 10 zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi/ordonanțe de urgență, președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală modifică în mod corespunzător Procedura privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, aprobată prin Ordinul nr. 2.080/2023, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru comparație, textul în vigoare al art. III și textul modificat propus se prezintă alăturat:

Text în vigoare	Text modificat
(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 cota redusă de TVA de 9%, dacă se îndeplinesc în mod cumulativ următoarele condiții:	(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 2027 inclusiv o singură locuință cu cota redusă de TVA de 9%, dacă se îndeplinesc în mod cumulativ următoarele condiții:
b) locuința în momentul livrării, care nu poate depăși data de 31 iulie 2026 , să poată fi locuită ca atare, conform condițiilor legale în vigoare la data încheierii actelor juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea 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;	b) locuința, în momentul livrării, care nu poate depăși data de 31 iulie 2027 , să poată fi locuită ca atare, conform condițiilor legale în vigoare la data încheierii actelor juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea 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;
(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.	(3) În «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» se înscriu și informațiile din actele juridice între vii care au ca obiect livrarea locuințelor prevăzute la alin. (1) și (2), autentificate până la data de 31 iulie 2027 inclusiv.

19. Varianta legislativă subsidiară - termen 31 decembrie 2026

Dacă se optează pentru soluția subsidiară, în proiectul de la secțiunea 18, toate cele trei apariții ale datei de 31 iulie 2027 se înlocuiesc cu data de 31 decembrie 2026, iar perioada din partea introductivă a alin. (1) devine 1 august 2025-31 decembrie 2026 inclusiv. Celelalte dispoziții rămân identice.

Recomandare de negociere — Documentul trebuie susținut cu termenul principal de 31 iulie 2027. Data de 31 decembrie 2026 trebuie prezentată numai ca soluție minimă de compromis, aptă să evite pierderea imediată a cotei pentru proiectele aflate deja în recepție/apartamentare.

20. Măsurile de implementare

- actualizarea imediată a Procedurii ANAF și a aplicației Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA;
- informarea unitară a notarilor publici, organelor fiscale și dezvoltatorilor asupra noii date-limită;
- menținerea verificărilor privind o singură locuință, plafonul, suprafața, actul anterior datei de 1 august 2025 și avansul;
- monitorizarea lunară, în formă agregată, a numărului de tranzacții finalizate și a bazei de TVA până la expirarea termenului;
- precizarea expresă în motivare că prorogarea nu înlătură răspunderea contractuală a dezvoltatorului și nu afectează drepturile cumpărătorului la penalități sau despăgubiri.

21. Concluzie

Problema nu este simpla întârziere a unor proiecte, ci necorelarea termenului fiscal cu succesiunea legală dintre recepția lucrărilor, certificarea edificării, apartamentarea cadastrală, deschiderea cărților funciare individuale și autentificarea transferului. Pentru un proiect recepționat la 30 iunie 2026, cele două etape OCPI însumează, singure, mai multe zile lucrătoare decât întregul interval disponibil până la 31 iulie 2026.

Persoanele vizate au intrat într-o cohortă închisă, pe baza unor acte și avansuri anterioare. În special pentru promisiunile încheiate până la 30 iunie 2025, prețul și finanțarea au fost construite înainte de schimbarea legislativă, fără integrarea unui cost suplimentar de până la 72.000 lei pentru o locuință la plafon. Pierderea cotei exclusiv din cauza etapelor administrative ulterioare recepției ar afecta efectul util al regimului tranzitoriu.

Se recomandă prorogarea până la 31 iulie 2027, însoțită de o analiză cantitativă accelerată din datele notarilor, primăriilor, OCPI și ANAF. În subsidiar, dacă soluția principală nu este acceptată, trebuie adoptată cel puțin data de 31 decembrie 2026.

REFERINȚE NORMATIVE ȘI SURSE OFICIALE

- [1] Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, art. III, forma consolidată. [Sursa oficială](#)
- [2] Hotărârea Guvernului nr. 343/2017 pentru aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora. [Sursa oficială](#)
- [3] Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, în special art. 26, art. 35-37. [Sursa oficială](#)
- [4] Ordinul ANCPI nr. 293/2026 pentru modificarea Regulamentului aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, în special art. 243^6-243^9. [Sursa oficială](#)
- [5] Ordinul ANCPI nr. 1.764/2019 privind termenele serviciilor, astfel cum a fost completat prin Ordinul nr. 289/2026. [Sursa oficială](#)
- [6] Procedura privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, aprobată prin Ordinul ANAF nr. 2.080/2023. [Sursa oficială](#)
- [7] Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative. [Sursa oficială](#)
- [8] Hotărârea Guvernului nr. 443/2022 privind instrumentul de prezentare și motivare și evaluarea impactului. [Sursa oficială](#)
- [9] Comunicatul oficial al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din 15 iulie 2026 privind atacul cibernetic asupra sistemelor sale informatice și indisponibilitatea aplicației de cadastru și carte funciară e-Terra, nefuncțională împreună cu celelalte sisteme ANCPI începând cu 14 iulie 2026. [Sursa oficială](#)
- [10] Banca Națională a României, statistica monetară și financiară – finanțarea gospodăriilor populației și creditele pentru locuințe; date agregate pentru anul 2025 și primele luni ale anului 2026. Cifrele exacte se verifică pe baza de date interactivă a BNR, cu luna de referință corespunzătoare. [Sursa oficială](#)
- [11] Regulamentul Băncii Naționale a României nr. 6/2018 pentru modificarea și completarea Regulamentului nr. 17/2012 privind unele condiții de creditare (gradul maxim de îndatorare de 40%, respectiv 45% pentru achiziția primei locuințe, în cazul creditelor în lei). [Sursa oficială](#)
- [12] Banca Națională a României, date privind rata creditelor neperformante ale populației și stabilitatea financiară. [Sursa oficială](#)

ANEXĂ - FORMAT MINIM PENTRU CENTRALIZAREA DATELOR

Tabelul de mai jos poate fi transmis instituțiilor și entităților care dețin datele. Raportarea se va face agregat și anonimizat, la nivel de proiect/UAT, fără nume și CNP.

Câmp	Conținut minim
Identificare proiect	Județ/UAT; adresă sau cod intern; dezvoltator; număr autorizație de construire.
Cohorta contractuală	Număr promisiuni eligibile; data actelor; număr promisiuni autentice/notate; număr acte sub semnătură privată confirmate.
Valoare și TVA	Valoare totală și medie fără TVA; tip clauză de preț; avansuri; diferență teoretică de 12%.
Stadiu lucrări/recepție	Stadiu fizic; data notificării terminării; data procesului-verbal; recepție admisă/suspendată; termen remedieri.
Primărie	Data cererii certificatului de atestare; data emiterii; cerere în curs; motive de completare/întârziere.
OCPI etapa 1	Număr/data cererii 2.10.4; regim normal/urgent; data soluționării; completări/respingeri; număr unități.
Apartamentare notarială	Data referatului de admitere; data actului autentic de apartamentare.
OCPI etapa 2	Număr/data cererii 2.10.5; data soluționării; data deschiderii cărților funciare definitive.
Contract final	Număr contracte autentificate; data estimată pentru restul; finanțare bancară; cauze ale nefinalizării.