



PACT – Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Audit și Taxe

Către: MINISTERUL FINANTELOR

În atenția Domnului Ministru al Finanțelor

PROPUNERE DE MODIFICARE LEGISLATIVĂ

privind prorogarea termenului prevăzut de art. III din Legea nr. 141/2025

referitor la aplicarea cotei reduse de TVA pentru livrarea locuințelor

Stimate Domnule Ministru,

PACT – Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Audit și Taxe, organizație patronală constituită în scopul reprezentării intereselor antreprenorilor și profesioniștilor din domeniul contabilității și fiscalității și al promovării dialogului instituțional cu autoritățile publice, supune atenției Ministerului Finanțelor prezenta propunere de modificare legislativă.

Prin prezenta, solicităm analizarea oportunității prorogării până la data de 31 iulie 2027 a termenului prevăzut de dispozițiile tranzitorii ale art. III din Legea nr. 141/2025 pentru livrarea locuințelor care pot beneficia de cota redusă de TVA de 9%, cu menținerea tuturor celorlalte condiții de eligibilitate prevăzute de lege.

Solicitarea nu urmărește modificarea politicii fiscale adoptate prin Legea nr. 141/2025, nu introduce o facilitate fiscală nouă și nu extinde categoria beneficiarilor. Ea vizează exclusiv menținerea efectului util al regimului tranzitoriu pentru persoanele fizice care au acționat cu bună-credință, au încheiat actele juridice și au achitat avansurile prevăzute de lege în termen, dar riscă să piardă aplicarea cotei reduse din motive care nu țin de conduita lor.

REZUMAT EXECUTIV

Regimul tranzitoriu instituit prin Legea nr. 141/2025 permite aplicarea cotei reduse de TVA de 9% pentru o categorie închisă de tranzacții deja angajate înainte de 1 august 2025, cu condiția ca livrarea locuinței să fie realizată până la 31 iulie 2026. În practică, această condiție poate produce efecte disproporționate pentru cumpărătorii care și-au îndeplinit obligațiile legale, dar depind de finalizarea construcției, recepție, cadastru, intabulare, racordarea la utilități și formalități notariale.

PACT propune prorogarea termenului de livrare până la 31 iulie 2027, fără modificarea plafonului valoric, a suprafeței maxime, a condiției privind o singură locuință, a termenului de încheiere a antecontractelor sau a condițiilor privind avansul. Categoria beneficiarilor rămâne deja determinată prin lege; se modifică doar termenul tehnic de finalizare a livrării.

Măsura ar proteja securitatea raporturilor juridice deja constituite, ar reduce riscul de litigii între cumpărători și dezvoltatori și ar permite aplicarea coerentă a intenției inițiale a legiuitorului: protejarea tranzacțiilor aflate în curs la momentul schimbării regimului TVA.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

I. Context legislativ

Prin Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare a fost modificat regimul cotelor de TVA, inclusiv regimul aplicabil livrării locuințelor către persoane fizice. Cota standard de TVA este de 21%, iar fostele cote reduse de 5% și 9% au fost unificate într-o cotă redusă unică de 11%, aplicabilă unei liste limitate de bunuri și servicii. În materie de locuințe, cota de 11% se aplică exclusiv livrărilor de locuințe ca parte a politicii sociale, în condițiile art. 291 alin. (2) lit. l) din Codul fiscal. Pentru livrarea de locuințe către persoane fizice în afara acestei categorii, aplicarea cotei reduse de 9% a fost menținută doar

cu titlu tranzitoriu, în condițiile expres prevăzute de art. III din lege. În consecință, o locuință care nu se mai încadrează în regimul tranzitoriu nu beneficiază de cota de 11%, ci este supusă cotei standard de 21%.

Potrivit art. III, persoana fizică poate achiziționa, în perioada 1 august 2025 – 31 iulie 2026 inclusiv, o singură locuință cu cota redusă de TVA de 9%, dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de lege, inclusiv condiția ca locuința, la momentul livrării, să poată fi locuită ca atare, iar livrarea să nu depășească data de 31 iulie 2026.

Totodată, legea condiționează aplicarea regimului tranzitoriu de existența unui act juridic între vii încheiat până la data de 1 august 2025, având ca obiect plata în avans pentru achiziționarea locuinței, iar pentru actele încheiate în perioada 3 iulie – 31 iulie 2025 inclusiv, de dovada achitării unui avans de 20% din valoarea locuinței, exclusiv TVA, achitat integral până la data de 31 iulie 2025 inclusiv.

Această soluție legislativă a urmărit protejarea tranzacțiilor deja angajate și asigurarea unei tranziții rezonabile către noul regim fiscal. PACT apreciază că scopul regimului tranzitoriu este legitim și necesar; problema practică identificată privește exclusiv termenul de finalizare a livrării, care poate deveni insuficient pentru proiecte aflate deja în curs.

II. Problema practică identificată

În forma actuală, regimul tranzitoriu poate conduce la pierderea cotei reduse de TVA de 9% de către persoane fizice care au îndeplinit toate condițiile aflate în controlul lor:

- au încheiat antecontractul în termenul prevăzut de lege;
- au achitat avansul în condițiile legii;
- respectă plafonul valoric de 600.000 lei, exclusiv TVA;
- respectă suprafața utilă maximă de 120 mp, exclusiv anexele gospodărești;
- îndeplinesc condiția privind achiziția unei singure locuințe cu cotă redusă de TVA.

Cu toate acestea, cumpărătorul poate pierde beneficiul regimului tranzitoriu exclusiv ca urmare a depășirii termenului de livrare, chiar dacă întârzierea nu îi este imputabilă.

Momentul livrării unei locuințe depinde de un ansamblu de operațiuni tehnice, administrative și juridice, precum finalizarea lucrărilor, recepția la terminarea lucrărilor, obținerea documentației administrative și cadastrale, înscrierea în cartea funciară și îndeplinirea formalităților notariale. Aceste etape implică dezvoltatorul, autoritățile competente și alte entități implicate în procesul investițional, iar cumpărătorul nu are control efectiv asupra calendarului lor.

Prin urmare, o condiție fiscală decisivă pentru aplicarea cotei reduse depinde, în practică, de factori exteriori conduitei contribuabilului cumpărător.

Recepția lucrărilor nu echivalează, însă, cu posibilitatea imediată de vânzare a apartamentelor. Termenul fiscal este legat de livrarea juridică și de autentificarea transferului de proprietate, iar între finalizarea lucrărilor și contractul de vânzare există etape administrative, cadastrale și notariale succesive.

În practică, după procesul-verbal de recepție urmează, de regulă, emiterea certificatului de atestare a edificării de către autoritatea locală, întocmirea documentației cadastrale, operațiunile OCPI privind construcția finalizată și apartamentarea, actul autentic de apartamentare și, abia ulterior, obținerea extrasului pentru autentificarea vânzării.

Etapă post-recepție	Actor/Instituție	Efect practic pentru livrare
Recepția la terminarea lucrărilor	Investitor / comisie / autorități	Confirmă lucrările, dar nu deschide cărți funciare individuale.
Certificatul de atestare a edificării	Primăria emitentă a autorizației	Confirmă edificarea și este necesar pentru înscriere.
Documentația cadastrală	Persoană autorizată ANCP	Include măsurători, relevee, fișă colectivă și documentația apartamentării.
Operațiuni OCPI și act de apartamentare	OCPI / notar public	Recepția documentației, actul autentic de apartamentare și înscrierea cărților funciare.
Extrasul pentru autentificare și vânzarea	OCPI / notar public	Permite autentificarea contractului translativ de proprietate.

Această succesiune arată că 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 și practică dintre o clădire recepționată și un apartament individualizat cadastral, înscris corespunzător și disponibil pentru transfer autentic.

Totodată, etapele cadastrale nu se suprapun întotdeauna în timp. Chiar în ipoteza în care procesul-verbal de recepție este semnat la 30 iunie 2026, intervalul rămas până la 31 iulie 2026 poate fi insuficient pentru parcurgerea etapelor de primărie, cadastru, OCPI, apartamentare, extras de carte funciară și programare notarială, mai ales dacă apar completări sau remedieri.

III. Efecte neintenționate ale reglementării actuale

Dispozițiile tranzitorii pot produce tratamente fiscale diferite pentru contribuabili aflați în situații juridice comparabile. Spre exemplu, doi cumpărători pot avea același dezvoltator, același tip de locuință, aceeași valoare contractuală, același quantum al avansului și aceeași dată a semnării antecontractului. Dacă primul primește locuința la 29 iulie 2026, iar al doilea la 5 august 2026, primul beneficiază de TVA 9%, în timp ce al doilea suportă cota standard de TVA de 21%.

Diferența de tratament nu este determinată de conduita diferită a cumpărătorilor, ci de calendarul finalizării investiției. O asemenea diferență riscă să afecteze chiar scopul regimului tranzitoriu, respectiv protejarea tranzacțiilor deja angajate la data modificării legislației.

IV. Fundamentarea juridică a propunerii

Propunerea PACT nu vizează extinderea sferei persoanelor eligibile și nu modifică niciuna dintre condițiile materiale prevăzute de lege. Ea urmărește exclusiv adaptarea termenului de livrare la realitățile obiective ale procesului investițional.

Măsura propusă este coerentă cu principiile generale ale fiscalității prevăzute de art. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în special certitudinea impunerii, echitatea fiscală și neutralitatea măsurilor fiscale. Contribuabilii care au acționat cu bună-credință și și-au asumat obligații contractuale sub un regim tranzitoriu expres recunoscut de lege trebuie să poată beneficia efectiv de acesta, în măsura în care neîndeplinirea termenului de livrare este determinată de împrejurări obiective și independente de voința lor.

În plus, propunerea este compatibilă cu principiile securității juridice și ale protecției încrederii legitime, invocate ca repere generale de interpretare în materia raporturilor fiscale. Persoanele fizice care au încheiat acte juridice și au achitat avansuri în cadrul normativ aplicabil la acel moment trebuie protejate, în măsura posibilului, împotriva unor consecințe fiscale disproporționate generate de întârzieri tehnice sau administrative care nu le sunt imputabile.

Prorogarea termenului până la 31 iulie 2027 nu schimbă filosofia Legii nr. 141/2025 și nu creează un avantaj fiscal nou. Ea permite doar finalizarea tranzacțiilor pentru care condițiile de eligibilitate erau deja îndeplinite în termenul stabilit de legiuitor.

V. Impact economic asupra cumpărătorilor

Depășirea termenului de livrare nu conduce la aplicarea cotei reduse de 11%, ci la aplicarea cotei standard de TVA de 21%, întrucât regimul de 9% este o dispoziție tranzitorie specială, iar cota redusă de 11% nu este aplicabilă livrărilor de locuințe care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de art. III din Legea nr. 141/2025.

Valoare locuință (exclusiv TVA)	TVA 9%	TVA 21%
600.000 lei	54.000 lei	126.000 lei
Diferență de cost pentru cumpărător		72.000 lei

Pentru o locuință cu valoarea maximă eligibilă de 600.000 lei, exclusiv TVA, diferența dintre TVA 9% și TVA 21% este de 72.000 lei. Raportat la prețul total plătit de cumpărător, aceasta reprezintă o creștere de aproximativ 11% a costului locuinței, prețul cu TVA majorându-se de la 654.000 lei, la cota de 9%, la 726.000 lei, la cota de 21%, pentru aceeași valoare de 600.000 lei a locuinței, exclusiv TVA. Această sumă poate afecta capacitatea de finanțare, aprobarea creditului ipotecar, gradul de îndatorare și posibilitatea finalizării tranzacției.

Impactul asupra creditării este direct. Diferența suplimentară de TVA nu majorează valoarea de piață a locuinței stabilită prin evaluare, astfel încât, în practică, aceasta poate trebui acoperită din surse proprii de către cumpărător, peste avansul deja planificat. În situațiile în care cumpărătorul se află aproape de limita gradului de îndatorare, majorarea prețului total poate conduce la reanalizarea, diminuarea sau chiar respingerea finanțării, cu riscul nefinalizării tranzacției.

Impactul nu trebuie privit exclusiv ca o problemă a dezvoltatorilor imobiliari. Persoana fizică este cea care suportă, de regulă, sarcina TVA prin preț, fără a controla etapele administrative și cadastrale necesare livrării juridice. Prorogarea

termenului nu exonerează dezvoltatorul de eventualele răspunderi contractuale pentru întârziere, ci urmărește evitarea pierderii tratamentului fiscal de către cumpărător din cauze care nu țin de conduita acestuia.

În practică, diferența poate determina renegocierea contractelor, imposibilitatea finalizării achiziției sau chiar pierderea avansurilor, în funcție de clauzele contractuale aplicabile. Impactul economic este suportat de cumpărător, deși acesta a respectat condițiile legale aflate în controlul său.

VI. Impact asupra dezvoltatorilor imobiliari și asupra pieței rezidențiale

Efectele termenului-limită nu se răsfrâng exclusiv asupra cumpărătorilor. În lipsa prorogării, dezvoltatorii imobiliari se pot confrunta cu renegocierea unui număr semnificativ de contracte, rezilierea antecontractelor, blocarea încasării prețului integral al locuințelor, afectarea fluxurilor de numerar și dificultăți în relația cu instituțiile finanțatoare.

În cazul tranzacțiilor care nu se mai pot finaliza din cauza pierderii finanțării sau a imposibilității cumpărătorului de a suporta diferența de TVA, locuințele pot rămâne temporar în stocul dezvoltatorului, generând costuri suplimentare de administrare, întreținere, conservare și finanțare. Aceste efecte pot afecta fluxurile de numerar ale dezvoltatorilor și pot diminua, indirect, baza de impozitare generată de activitatea economică aferentă sectorului rezidențial.

Totodată, în practică există contracte în care suportarea diferenței de TVA nu este reglementată expres sau este susceptibilă de interpretări diferite. Această situație poate genera litigii între părțile contractante, cu efecte asupra pieței rezidențiale și asupra administrației fiscale.

Sectorul rezidențial are un efect multiplicator în economie, prin legăturile sale cu industria materialelor de construcții, transportul, serviciile tehnice, proiectarea, finanțarea bancară și serviciile notariale. Menținerea predictibilității fiscale contribuie la stabilitatea acestor sectoare și la evitarea blocajelor economice.

VII. Impact asupra administrației fiscale și asupra conformării voluntare

Aplicarea regimului tranzitoriu presupune verificarea îndeplinirii cumulative a condițiilor prevăzute de lege. Dacă un număr important de livrări va avea loc după 31 iulie 2026, există riscul apariției unor dispute privind tratamentul TVA, suportarea diferenței de taxă și consecințele fiscale ale întârzierii livrării.

Prorogarea termenului ar contribui la aplicarea unitară a regimului tranzitoriu, la reducerea incertitudinii și la consolidarea conformării voluntare. În același timp, ar reduce riscul de contestații administrative și litigii generate de situații în care cumpărătorii au respectat condițiile legale, dar livrarea depinde de factori obiectivi exteriori conduitei lor.

VIII. Caracterul limitat al măsurii propuse

PACT subliniază că propunerea nu urmărește:

- introducerea unei noi facilități fiscale;
- extinderea perioadei în care pot fi încheiate noi antecontracte;
- modificarea plafonului valoric de 600.000 lei;
- modificarea suprafeței maxime de 120 mp;
- modificarea condiției privind achiziția unei singure locuințe;
- modificarea condițiilor privind plata avansului.

Categoria beneficiarilor este deja determinată prin lege, iar prorogarea termenului nu creează drepturi noi, ci permite valorificarea drepturilor deja condiționate de îndeplinirea cerințelor legale existente. Întrucât categoria beneficiarilor este închisă și determinată prin lege, impactul bugetar al măsurii poate fi analizat prin raportare la tranzacțiile eligibile aflate în derulare, pe baza evidențelor autorităților și entităților care dețin informații relevante.

Termenul de 31 iulie 2027 trebuie privit ca o dată-limită unică pentru închiderea unei cohorte naționale de proiecte aflate în stadii diferite, nu ca un termen suplimentar acordat individual fiecărui dezvoltator după finalizarea lucrărilor. El acoperă proiecte care ajung la recepție în momente diferite, include durata cumulată a certificării locale, documentației cadastrale, etapelor OCPI și actelor notariale și evită necesitatea unei noi intervenții legislative la finalul anului 2026.

IX. Fundamentarea cantitativă a necesității prorogării

Pentru ca măsura propusă să poată fi evaluată nu doar din perspectivă juridică și economică generală, ci și din perspectiva amplitudinii fenomenului vizat, PACT consideră necesară fundamentarea cantitativă a inițiativei pe baza unor date agregate privind tranzacțiile eligibile aflate în derulare.

În acest scop, datele relevante pot include, fără a se limita la:

- numărul estimat de antecontracte încheiate până la data de 1 august 2025 care îndeplinesc condițiile art. III din Legea nr. 141/2025;
- numărul estimat de locuințe pentru care livrarea este programată sau riscă să fie realizată după data de 31 iulie 2026, deși condițiile privind antecontractul și avansul au fost îndeplinite în termen;
- numărul proiectelor rezidențiale aflate în execuție și stadiul fizic mediu al lucrărilor la data colectării datelor;
- durata medie a etapelor ulterioare finalizării construcției, respectiv recepția la terminarea lucrărilor, obținerea documentației cadastrale, înscrierea în cartea funciară, racordarea la utilități și formalitățile notariale;
- valoarea medie a locuințelor eligibile și distribuția tranzacțiilor pe intervale valorice, în limita plafonului de 600.000 lei, exclusiv TVA.

PACT își exprimă disponibilitatea de a participa la consultările instituționale și de a sprijini fundamentarea măsurii prin centralizarea unor observații, situații practice și informații relevante semnalate de membrii săi, de profesioniștii contabili care asistă dezvoltatori imobiliari, de asociațiile de profil din domeniul imobiliar, precum și de alți actori relevanți din piață, în limita informațiilor disponibile.

În lipsa unor date publice centralizate la nivel național privind numărul exact al tranzacțiilor eligibile aflate în derulare, prezenta propunere formulează o metodologie orientativă de colectare și evaluare a impactului. Datele concrete necesare fundamentării finale pot fi analizate în cadrul dialogului instituțional cu Ministerul Finanțelor și cu autoritățile sau entitățile care dețin evidențele relevante.

X. Estimarea impactului bugetar și metodologia de calcul

Având în vedere că orice inițiativă normativă cu efect asupra veniturilor bugetare trebuie însoțită de o evaluare a impactului financiar, PACT propune ca impactul bugetar al prorogării să fie determinat pe baza unei metodologii simple, transparente și verificabile.

Metodologia propusă este următoarea:

Impact bugetar teoretic brut = numărul tranzacțiilor eligibile afectate de termenul de 31.07.2026 × valoarea medie a locuinței eligibile, exclusiv TVA × diferența de 12 puncte procentuale dintre cota standard de TVA de 21% și cota redusă tranzitorie de TVA de 9%.

La nivel unitar, pentru o locuință cu valoarea maximă eligibilă de 600.000 lei, exclusiv TVA, diferența dintre TVA 21% și TVA 9% este de 72.000 lei. Pentru o valoare medie ipotetică de 500.000 lei, exclusiv TVA, diferența ar fi de 60.000 lei per tranzacție. Prin urmare, pentru fiecare 100 de tranzacții eligibile afectate, impactul teoretic brut s-ar situa între 6.000.000 lei și 7.200.000 lei, în funcție de valoarea medie a locuințelor incluse în analiză.

Această evaluare trebuie interpretată prudent. Diferența teoretică de TVA nu reprezintă în mod automat o pierdere bugetară certă, întrucât, în lipsa prorogării, o parte dintre tranzacții ar putea fi renegociate, amânate sau chiar reziliate, ceea ce ar afecta atât colectarea TVA, cât și colectarea altor venituri bugetare generate de activitatea economică aferentă sectorului rezidențial.

Totodată, măsura are un caracter limitat: nu se aplică unor tranzacții viitoare deschise, ci exclusiv unei categorii închise de persoane fizice care au îndeplinit condițiile legale privind încheierea actelor juridice și plata avansurilor până la termenele prevăzute de Legea nr. 141/2025. În consecință, impactul bugetar este determinabil prin raportare la un univers finit de tranzacții, care poate fi identificat pe baza evidențelor dezvoltatorilor, notarilor, organelor fiscale și Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA.

PACT apreciază că, înaintea promovării actului normativ, Ministerul Finanțelor poate solicita date agregate relevante de la autoritățile și entitățile care dețin evidențe privind antecontractele, livrările de locuințe și înscrierile în registrul special. PACT poate sprijini acest proces prin centralizarea unor observații și situații practice semnalate de membrii săi și de profesioniștii consultați, în limita informațiilor disponibile.

XI. Interesul public al intervenției legislative

Prorogarea termenului de livrare răspunde unui interes public legitim, întrucât contribuie la:

- protejarea raporturilor juridice deja constituite;
- evitarea afectării contribuabililor care au acționat cu bună-credință;
- reducerea riscului de litigii între cumpărători și dezvoltatori;
- consolidarea predictibilității fiscale;

- menținerea stabilității pieței rezidențiale;
- protejarea investițiilor aflate în curs de finalizare;
- reducerea sarcinilor administrative generate de interpretări neunitare;
- creșterea încrederii contribuabililor în stabilitatea politicii fiscale.

În aprecierea PACT, aceste efecte pozitive justifică analizarea și promovarea unei intervenții legislative punctuale, limitate și proporționale.

XII. Propunerea de modificare legislativă

Având în vedere argumentele prezentate, PACT propune inițierea unui act normativ prin care termenul prevăzut de dispozițiile tranzitorii ale art. III din Legea nr. 141/2025 pentru livrarea locuințelor care beneficiază de cota redusă de TVA de 9% să fie prorogat până la data de 31 iulie 2027, cu menținerea tuturor celorlalte condiții de eligibilitate prevăzute de lege.

Soluție legislativă propusă

Articol unic

La articolul III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, se aduc următoarele modificări:

1. La alineatul (1), partea introductivă, data „31 iulie 2026” se înlocuiește cu data „31 iulie 2027”, astfel încât perioada în care persoana fizică poate achiziționa o locuință cu cota redusă de TVA de 9% devine 1 august 2025 – 31 iulie 2027 inclusiv.
2. La alineatul (1) litera b), data „31 iulie 2026”, referitoare la termenul-limită de livrare a locuinței, se înlocuiește cu data „31 iulie 2027”.
3. La alineatul (3), data „31 iulie 2026”, referitoare la autentificarea actelor juridice de transfer al dreptului de proprietate care se înscriu în „Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA”, se înlocuiește cu data „31 iulie 2027”.

Celelalte condiții de eligibilitate prevăzute de art. III rămân nemodificate. În mod expres, rămâne neschimbat termenul de încheiere a actelor juridice între vii având ca obiect plata în avans până la data de 1 august 2025 [alin. (1) lit. d)], condiția privind achitarea integrală, până la 31 iulie 2025, a avansului de 20% pentru actele încheiate în perioada 3–31 iulie 2025 [alin. (2)], precum și regimul aplicabil livrărilor de clădiri către primării prevăzut la alin. (4).

Termenul de 31 iulie 2027 este stabilit cu titlu excepțional și definitiv, aplicabil exclusiv persoanelor fizice care au îndeplinit, până la termenele prevăzute de Legea nr. 141/2025, condițiile privind încheierea actelor juridice și plata avansurilor, nefiind susceptibil de noi prelungiri ulterioare.

XIII. Concluzii

PACT – Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Audit și Taxe apreciază că prorogarea termenului de livrare până la 31 iulie 2027 reprezintă o măsură echilibrată, proporțională și adaptată realităților economice actuale.

Măsura nu modifică politica fiscală adoptată prin Legea nr. 141/2025 și nu creează o nouă facilitate fiscală, ci permite atingerea efectivă a scopului pentru care legiuitorul a instituit regimul tranzitoriu: protejarea tranzacțiilor deja angajate și asigurarea unei tranziții predictibile către noul regim fiscal.

PACT își exprimă disponibilitatea de a participa la consultări și grupuri de lucru și de a sprijini, prin expertiza membrilor săi și prin observațiile semnalate din practică, identificarea celei mai adecvate soluții legislative.

Vă mulțumim pentru atenția acordată și ne exprimăm încrederea că prezenta propunere va fi analizată în spiritul dialogului instituțional și al interesului public.

Atașăm prezentei adrese materialul sinteză intitulat Pact expunere de motive - prorogare termen 9% TVA.

Cu deosebită considerație,

PACT – Patronatul Antreprenorilor din Contabilitate, Audit și Taxe

Reprezentant: Oana Luca - vicepreședintă

Data: 17.07.2026

ANEXĂ

Extras relevant din art. III din Legea nr. 141/2025

Sursa: Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, publicată în Monitorul Oficial nr. 699 din 25 iulie 2025. Extrasul este inclus pentru facilitarea analizei propunerii de modificare legislativă.

Articolul 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 cota redusă de TVA de 9%, dacă se îndeplinesc în mod cumulativ următoarele condiții:

a) locuința are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, și o valoare, inclusiv a terenului pe care este construită, 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 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;

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 achiziționarea 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 în comun 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 să verifice îndeplinirea condiției referitoare la achiziția unei singure locuințe cu cota redusă de TVA, să completeze Registrul la data autentificării actelor de transfer și să înscrie în actele juridice mențiunile privind cota de TVA aplicată, conform prevederilor legale.

(4) Până la data de 1 august 2026 se aplică o cotă redusă de TVA de 9% pentru livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, către primării în vederea atribuirii de către acestea cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, dacă au fost încheiate până la data de 1 august 2025 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea acestora.

Notă: Propunerea PACT vizează exclusiv prorogarea termenului aferent regimului tranzitoriu aplicabil persoanelor fizice pentru achiziția unei singure locuințe cu cota redusă de TVA de 9%, cu menținerea nemodificată a celorlalte condiții de eligibilitate.