



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Nr. 5728/26.08.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru completarea art.291 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (b444/23.07.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru completarea art.291 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (b444/23.07.2026)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 26.08.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații**:

- propunerea legislativă nu previne specula imobiliară și ignoră prioritățile europene privind performanța energetică (Directiva EPBD) și tranziția verde. Impactul eliminării cotei reduse de TVA și majorarea cotei standard la 21% a creat o sincopă majoră în accesibilitatea locuirii. Pentru o locuință nouă de 500.000 lei (fără TVA), efortul financiar suplimentar suportat exclusiv de cumpărător este de 60.000 lei, aspect ce a condus la o contractare a tranzacțiilor pe piața primară și la împingerea cererii către fondul vechi, mai puțin eficient energetic;
- considerăm necesară reluarea sprijinului fiscal, însă atragem atenția asupra următoarelor neajunsuri ale soluției legislative:

- risc de speculă și deturnare a scopului social: în lipsa unei clauze de neînstrăinare/neînchiriere comercială, măsura riscă să subvenționeze investiții rezidențiale speculative;
- absența criteriilor ecologice: măsura acordă o facilitate fiscală generală fără a condiționa TVA-ul redus de performanța energetică a clădirii, intrând în contradicție cu prioritățile European Green Deal și ale Noului Bauhaus European;
- propunem completarea propunerii legislative astfel:
 - condiționarea de performanța energetică înaltă (Decarbonizare și Tranziție Verde);
 - completarea art. 291 cu un nou alineat, alin. (2²), care să condiționeze aplicarea cotei reduse doar pentru clădirile care îndeplinesc standardul cu consum de energie aproape egal cu zero și având clasa energetică A, asigurând cel puțin 30% din energia primară din surse regenerabile. O eventuală modificare ar putea lua următoarea formă:

„(2²) Cota redusă se aplică exclusiv pentru livrarea de locuințe noi care îndeplinesc standardul clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB+), având clasa de performanță energetică A și asigurând cel puțin 30% din energia primară din surse regenerabile produse local sau în proximitate, fără utilizarea sistemelor individuale de încălzire pe combustibili fosili.”
- prevenirea speculei imobiliare (Clauza de Rezidență):
 - completarea art. 291 cu un nou alineat, alin. (2³), care să limiteze beneficiarii cotei reduse doar pentru aceia care își stabilesc domiciliul sau reședința în locuința achiziționată și nu o înstrăinează sau închiriază în regim comercial sau hotelier pentru cel puțin o perioadă de trei ani de la achiziție. O eventuală modificare ar putea lua următoarea formă:

„(2³) Beneficiarii cotei reduse au obligația de a stabili domiciliul sau reședința în locuința achiziționată și de a nu o înstrăina sau închiria în regim comercial/hotelier pe o perioadă de cel puțin 3 ani de la achiziție. Nerespectarea acestei condiții atrage obligația de plată a diferenței până la cota standard de TVA, la care se adaugă accesoriile fiscale aferente”;
- considerăm că reintroducerea cotei reduse de TVA pentru prima locuință este o măsură necesară, însă ea trebuie transformată dintr-o simplă facilitare fiscală de piață într-o politică publică modernă de locuire accesibilă și sustenabilă.

Președinte,
Sterică FUDULEA