

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

I. Contextul reglementării

Prezenta inițiativă legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul instituirii unei cote reduse de TVA de 11% aplicabile livrării de clădiri cu destinația de locuință, inclusiv terenului pe care acestea sunt construite, în favoarea persoanelor fizice care nu au împlinit vârsta de 35 de ani și care achiziționează prima locuință în condițiile expres și limitativ prevăzute de lege.

Intervenția normativă propusă se înscrie în logica politicilor fiscale moderne, orientate spre stimularea investițiilor private, consolidarea pieței imobiliare, susținerea accesului la proprietate și crearea unor mecanisme fiscale predictibile, transparente și verificabile. Măsura nu are natura unei prestații sociale directe, nu instituie o subvenție bugetară și nu creează o dependență financiară față de stat, ci operează prin intermediul fiscalității, prin reducerea sarcinii fiscale incidente asupra unei operațiuni economice cu impact major asupra vieții active a tinerilor.

În prezent, accesul tinerilor la o locuință este afectat de o combinație de factori economici și fiscali, între care creșterea costurilor de construcție, majorarea prețurilor pe piața imobiliară, accesul dificil la finanțare bancară, inflația acumulată în ultimii ani și presiunea fiscală inclusă în prețul final al locuințelor. În acest context, TVA reprezintă o componentă semnificativă a costului final suportat de cumpărător, iar reducerea acestei componente, în condiții strict reglementate, poate avea un efect direct asupra capacității tinerilor de a accesa proprietatea.

Totodată, Codul fiscal cunoaște deja mecanismul cotei reduse de TVA și al Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, inclusiv obligații specifice în sarcina notarilor publici, ceea ce permite integrarea noii soluții legislative într-un cadru instituțional deja existent. ANAF a publicat materiale de informare privind cotele de TVA și Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă, inclusiv cu referire la cota redusă de 11% și la obligațiile notariale de verificare și completare a registrului.

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

II. Necesitatea intervenției legislative

Necesitatea prezentei reglementări rezultă din existența unei dificultăți reale de acces la proprietate pentru persoanele tinere aflate la început de viață profesională și familială. Pentru această categorie, achiziția unei locuințe reprezintă nu doar o decizie economică, ci și un act de stabilizare socială, profesională și personală.

Din perspectivă economică, achiziția primei locuințe este una dintre cele mai importante forme de acumulare patrimonială individuală. Ea consolidează raportul dintre cetățean și comunitate, stimulează responsabilitatea personală, favorizează mobilitatea socială și creează premisele unei participări active la viața economică. În lipsa unor instrumente fiscale adecvate, tinerii sunt împinși fie către amânarea deciziei de achiziție, fie către piața chiriilor, fie către migrație externă, toate aceste fenomene având efecte negative asupra stabilității sociale și economice interne.

Prezenta inițiativă propune o soluție fiscală echilibrată, care nu generalizează facilitatea, ci o condiționează strict. Beneficiarul trebuie să fie persoană fizică, să nu fi împlinit vârsta de 35 de ani, să achiziționeze o singură locuință, să nu fi deținut anterior o locuință, cu excepțiile prevăzute expres, și să își asume obligația de a nu înstrăina imobilul pentru o perioadă de 5 ani. În acest fel, măsura este direcționată către cumpărătorii reali de primă locuință, nu către investitori speculativi.

Prin urmare, reglementarea urmărește să sprijine accesul la proprietate, fără a distorsiona artificial piața și fără a transforma facilitatea fiscală într-un mecanism de acumulare imobiliară în scop investițional repetitiv.

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

III. Soluția legislativă propusă

Prin proiect se introduce o cotă redusă de TVA de 11% pentru livrarea de clădiri cu destinația exclusivă de locuință, inclusiv terenul pe care acestea sunt construite, dacă sunt îndeplinite cumulativ condiții referitoare atât la cumpărător, cât și la bunul imobil.

În ceea ce privește cumpărătorul, proiectul instituie un regim juridic riguros. Acesta trebuie să fie persoană fizică, să nu fi împlinit vârsta de 35 de ani la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, să achiziționeze exclusiv o locuință și să nu fi deținut anterior o locuință, cu excepția unor situații obiective, cum sunt dobândirea unei cote-părți prin moștenire sau deținerea unei locuințe de dimensiuni reduse, cu suprafață utilă de cel mult 50 mp, dobândită prin alt mod decât cumpărarea.

Aceste excepții sunt necesare pentru a evita excluderea nejustificată a unor persoane care, deși figurează formal cu un drept de proprietate, nu se află în realitate în situația economică a unui proprietar care a beneficiat deja de acces efectiv la o locuință adecvată. Moștenirea unei cote-părți dintr-un imobil, de multe ori indiviz, impropriu locuirii autonome sau aflat în coproprietate cu alți succesori, nu echivalează cu achiziția efectivă a unei prime locuințe. În același sens, deținerea unei locuințe de maximum 50 mp, dobândită prin alt mod decât cumpărarea, nu justifică excluderea automată de la beneficiul fiscal, întrucât scopul legii este sprijinirea achiziției unei locuințe adecvate, nu sancționarea unor situații patrimoniale formale sau marginale.

În ceea ce privește imobilul, proiectul prevede condiții clare: destinație exclusivă de locuință, lipsa unei livrări anterioare cu aplicarea cotei reduse de TVA, suprafață utilă de cel mult 150 mp și preț maxim de 945.000 lei la data încheierii contractului. Aceste limite urmăresc să mențină măsura în zona locuirii rezonabile, să excludă achizițiile de lux și să concentreze beneficiul fiscal asupra segmentului de piață relevant pentru tineri.

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Proiectul reglementează, de asemenea, înscrierea operațiunilor în Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA și stabilește obligații precise în sarcina notarilor publici. Aceștia vor verifica anterior autentificării dacă beneficiarul a mai achiziționat o locuință cu cotă redusă de TVA, vor completa registrul la data autentificării, vor menționa în actele juridice cota de TVA aplicată și vor nota interdicția de înstrăinare în cartea funciară și în registru.

Prin aceste mecanisme, inițiativa legislativă asigură trasabilitatea operațiunilor, previne utilizarea abuzivă a facilității și creează un sistem de control administrativ compatibil cu structura actuală a Codului fiscal.

IV. Caracterul de măsură fiscală de dreapta

Prezenta măsură are un caracter eminent de dreapta, atât prin filosofia sa normativă, cât și prin efectele economice urmărite.

În primul rând, inițiativa nu pornește de la ideea redistribuirii directe prin cheltuială publică, ci de la ideea reducerii poverii fiscale asupra unei tranzacții economice legitime. Statul nu acordă o sumă de bani, nu creează o schemă de ajutor social și nu substituie decizia individuală, ci lasă mai mulți bani în economia privată, reducând fiscalitatea aplicabilă achiziției primei locuințe.

În al doilea rând, măsura stimulează proprietatea privată. Accesul la proprietate reprezintă una dintre valorile fundamentale ale unei politici de dreapta, întrucât proprietatea conferă stabilitate, autonomie, responsabilitate și capacitate de planificare pe termen lung. Un tânăr care dobândește o locuință nu este doar beneficiarul unei facilități fiscale, ci devine un actor economic mai stabil, mai ancorat în comunitate și mai puțin dependent de intervenția ulterioară a statului.

În al treilea rând, proiectul favorizează investițiile în piața imobiliară românească. Prin reducerea costului fiscal final pentru o categorie clar determinată de cumpărători, se creează un stimulent pentru dezvoltatori, constructori, furnizori de materiale, servicii conexe, finanțatori și

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

autorități locale. Piața imobiliară are un efect multiplicator semnificativ în economie, întrucât mobilizează capital privat, forță de muncă, servicii profesionale și investiții locale. O politică fiscală inteligentă în acest domeniu nu consumă resurse economice, ci poate contribui la activarea lor.

În al patrulea rând, măsura este limitată, condiționată și responsabilă. Ea nu se aplică universal, nu favorizează achizițiile multiple și nu încurajează specula imobiliară. Dimpotrivă, prin interdicția de înstrăinare timp de 5 ani, proiectul fixează beneficiul fiscal în logica locuirii efective și stabilește o garanție juridică împotriva folosirii abuzive a cotei reduse.

Prin urmare, inițiativa îmbină reducerea fiscalității cu responsabilitatea individuală, stimularea pieței cu protecția împotriva abuzului și susținerea tinerilor cu respectarea disciplinei bugetare.

V. Impactul economic estimat

Din punct de vedere economic, proiectul poate genera efecte pozitive asupra pieței imobiliare, asupra industriei construcțiilor și asupra sectoarelor conexe. Reducerea TVA aplicabile primei locuințe pentru tineri poate conduce la creșterea accesibilității achiziției, la deblocarea unor decizii de cumpărare amânate și la creșterea cererii solvabile în zona locuințelor cu prețuri medii.

Piața imobiliară este una dintre piețele cu efecte economice în lanț. O tranzacție imobiliară nu privește exclusiv vânzătorul și cumpărătorul, ci implică dezvoltatori, constructori, furnizori de materiale, proiectanți, arhitecți, ingineri, instituții de credit, notari publici, evaluatori, agenți imobiliari și administrații locale. Prin urmare, o facilitate fiscală bine calibrată poate produce efecte economice indirecte care depășesc valoarea punctuală a reducerii de TVA.

De asemenea, prin limitarea prețului maxim la 945.000 lei și a suprafeței utile la 150 mp, proiectul menține măsura într-o zonă de echilibru, orientată către locuințe accesibile sau medii,

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

nu către achiziții de lux. Această limitare este importantă pentru proporționalitatea intervenției fiscale și pentru menținerea caracterului său legitim.

În același timp, măsura poate avea un efect de formalizare și transparentizare a tranzacțiilor. Prin implicarea notarilor publici și prin utilizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, operațiunile vor fi urmărite în mod centralizat, iar riscul aplicării neunitare sau abuzive a cotei reduse va fi diminuat.

VI. Impactul social

Din perspectivă socială, proiectul urmărește ancorarea tinerilor în societatea românească. Dobândirea unei locuințe reprezintă un moment de stabilizare în viața unei persoane tinere. Aceasta facilitează întemeierea unei familii, asumarea unui parcurs profesional pe termen lung, participarea la viața comunității și consolidarea sentimentului de apartenență.

Într-o societate afectată de migrație externă, dezechilibre demografice și dificultăți de acces la locuire, politica fiscală trebuie să devină un instrument de retenție a capitalului uman. Tinerii care pot dobândi o locuință în România au un motiv suplimentar să rămână, să muncească, să investească și să își construiască viitorul în interiorul societății românești.

Măsura nu promite o soluție totală la problema locuirii, dar introduce un instrument concret, aplicabil și verificabil. Ea reduce costul fiscal al primei locuințe, fără a elimina obligația cumpărătorului de a lua o decizie economică responsabilă și fără a transfera integral povara asupra bugetului public.

VII. Compatibilitatea cu principiile fiscalității

Prezenta inițiativă respectă principiile fiscalității prevăzute de Codul fiscal, în special principiile certitudinii impunerii, echității fiscale, eficienței impunerii și predictibilității.

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Certitudinea este asigurată prin definirea expresă a beneficiarului, a imobilului eligibil, a limitei de vârstă, a plafonului de preț, a suprafeței maxime și a obligațiilor notariale.

Echitatea este asigurată prin direcționarea măsurii către persoanele tinere care achiziționează prima locuință și prin excluderea celor care au beneficiat deja de un drept de proprietate efectiv asupra unei locuințe, cu excepțiile justificate obiectiv.

Eficiența este susținută prin folosirea unui mecanism fiscal deja cunoscut, respectiv cota redusă de TVA, și prin utilizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA.

Predictibilitatea este asigurată prin intrarea în vigoare la 30 de zile de la publicare și prin instituirea unui termen de 60 de zile pentru emiterea normelor metodologice de aplicare.

VIII. Mecanisme de prevenire a abuzului

Proiectul conține mai multe garanții juridice împotriva utilizării abuzive a facilității fiscale.

Prima garanție este condiția privind achiziția unei singure locuințe cu cota redusă de TVA.

A doua garanție este verificarea realizată de notarul public prin consultarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA.

A treia garanție este obligația de completare a registrului la data autentificării actului.

A patra garanție este înscrierea cotei de TVA aplicate în actul juridic.

A cincea garanție este obligația cumpărătorului de a nu înstrăina imobilul timp de 5 ani, obligație care urmează să fie notată în cartea funciară și în registru.

Aceste garanții conferă măsurii un caracter controlabil și reduc riscul ca facilitatea fiscală să fie utilizată în scopuri speculative.

EXPUNERE DE MOTIVE

La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

IX. Concluzii

Prezenta inițiativă legislativă propune o intervenție fiscală punctuală, coerentă și responsabilă, destinată tinerilor care achiziționează prima locuință.

Măsura este una de dreapta prin natura sa: reduce fiscalitatea, stimulează proprietatea privată, încurajează investițiile, sprijină piața imobiliară, responsabilizează beneficiarul și limitează intervenția statului la crearea unui cadru fiscal favorabil.

Prin aplicarea cotei reduse de TVA de 11%, proiectul contribuie la creșterea accesului tinerilor la proprietate, la consolidarea pieței imobiliare românești și la menținerea tinerilor activi în societatea românească.

În același timp, prin condițiile restrictive și prin mecanismele de verificare propuse, inițiativa evită transformarea facilității fiscale într-un avantaj generalizat sau speculativ.

Pentru aceste considerente, adoptarea prezentei legi este necesară, oportună și justificată din punct de vedere juridic, economic, fiscal și social.

Inițiator,
Tanasă Ștefan – deputat USR
Circumscripția electorală județeană nr.24, Iași



ROMANIA

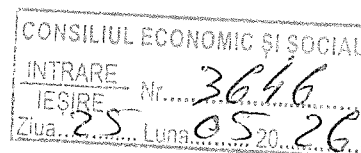
PARLAMENTUL ROMÂNIEI

LISTA SUSTINĂTORILOR

Lege pentru modificarea și completarea dispozițiilor

Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Nr.	Nume și prenume	Deputat/Senator	Grup parlamentar	Semnătură
1.	DRĂGOESCU CECAR	DEP	USR	
2.	RIGMAN CIPRIAN	DEP.	USR	
3.	BEDESCU MONICA	DEP	USR	
4.	ALIN STOICA	DEP	USR	
5.	GHEORGHIU ANDEI	DEP	USR	
6.	ALECSANDRU HARIUS-NICOLAE	DEP	USR	
7.	BOTEZ MIHAI-CĂTĂLIN	DEP	USR	
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA
DEPUTAȚILOR

SENATUL

LEGE

pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Articolul I - Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 291, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (2¹), cu următorul cuprins:

„(2¹) Cota redusă de 11% se aplică asupra bazei de impozitare pentru livrarea de clădiri, inclusiv a terenului pe care sunt construite, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: .

a) condiții privind cumpărătorul:

- (i). este persoană fizică și nu a împlinit vârsta de 35 de ani la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;
- (ii). achiziționează exclusiv o clădire cu destinația de locuință, inclusiv terenul pe care aceasta este construită;
- (iii). nu deține și nu a deținut, în proprietate exclusivă sau în coproprietate cu soțul ori soția, dreptul de proprietate asupra unei locuințe, cu excepția următoarelor situații:
 - a) deținerea unei cote-părți dintr-un imobil cu destinația de locuință, dobândită prin moștenire legală sau testamentară;

b) deținerea, în proprietate exclusivă sau în coproprietate cu soțul ori soția, a unei locuințe a cărei suprafață utilă nu depășește 50 mp, dobândită prin alt mod decât prin cumpărare.

(iv). completează, cel târziu la data încheierii contractului, o declarație pe propria răspundere privind angajamentul de a nu înstrăina, în tot sau în parte, bunul achiziționat înainte de împlinirea termenului de 5 ani de la data încheierii contractului de achiziție;

(v). îndeplinește celelalte condiții prevăzute de lege.

b) condiții privind bunul:

(i). are destinația exclusivă de locuință;

(ii). nu a făcut anterior obiectul unei livrări pentru care s-a aplicat cota redusă de TVA;

(iii). are o suprafață utilă de cel mult 150 m²;

(iv). are prețul vânzării de cel mult 945.000 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

1. La articolul 291, după alineatul (2¹) se introduce un nou alineat, alineatul (2²), cu următorul cuprins:

„(2²) 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. (2¹). Notarii publici au următoarele obligații:

a) verifică îndeplinirea condiției privind 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, dacă constată că această condiție nu este îndeplinită, autentifică actele numai dacă livrarea se efectuează cu cota standard de TVA;

b) completează «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. (2¹);

c) înscriu în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei astfel de locuințe, mențiuni privind respectarea obligațiilor prevăzute la lit. a) și, după caz, la lit. b);

d) înscriu în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru locuințele prevăzute la alin. (2¹) cota de TVA aplicată, indiferent dacă TVA se aplică la preț sau este inclusă în preț;

e) notează în cartea funciară și în «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» incidența dispozițiilor alin. (2¹) lit. a) pct. (iv).”

3. La articolul 291, alineatul (3⁸) se modifică și are următorul cuprins:

„(3⁸) Se organizează «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA», în format electronic, pe baza informațiilor din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la alin. (2) lit. m) pct. 3, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2024, precum și pentru cele prevăzute la alin. (2¹). Procedura privind organizarea «Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA» se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. Notarii publici au obligația:”

4. La articolul 291, alineatul (3⁸), litera a) se modifică și are următorul cuprins:

„a) verifică îndeplinirea condiției referitoare la achiziția unei singure locuințe a cărei valoare nu depășește suma prevăzută la alin. (2¹) lit. b), pct. (iv), exclusiv TVA, 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, dacă constată că această condiție nu este îndeplinită, autentifică actele numai dacă livrarea se efectuează cu cota standard de TVA;”

5. La articolul 291, alineatul (3⁸), litera b) se modifică și are următorul cuprins:

„b) completează «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. (2) lit. m) pct. 3 și pentru cele prevăzute la alin. (2¹);”

6. La articolul 291, alineatul (3⁸), litera c) se modifică și are următorul cuprins:

„c) înscriu în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei locuințe prevăzute la alin. (2) lit. m) pct. 3 și/sau la alin. (2¹), mențiuni privind respectarea obligațiilor prevăzute la lit. a) și, după caz, la lit. b);”

7. La articolul 291, alineatul (3⁸), litera d) se modifică și are următorul cuprins:

„d) înscriu în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru locuințele prevăzute la alin. (2) lit. m) pct. 3 și la alin. (2¹) cota de TVA aplicată, indiferent dacă TVA se aplică la preț sau este inclusă în preț.”

Articolul II - Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Articolul III - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală, după consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, emite, prin ordin, normele metodologice de aplicare a dispozițiilor prezentei legi.

Această lege se adoptă cu respectarea prevederilor art. 75 și art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE

CAMEREI DEPUTAȚILOR

SORIN-MIHAI GRINDEANU

PREȘEDINTELE

SENATULUI

MIRCEA ABRUDEAN