

Consultant Fiscal, Auditor Financiar - Adrian Bența

www.bentaconsult.ro ; adrian@bentaconsult.ro tel: 0723 530 139 Act normativ descărcat
prin abonament Alerta Fiscală / Revista Prietenii Contabilității / Revista Prietenii Fiscalității

OpANAF nr. 2053 din 2022 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023. Monitorul oficial nr. 1144 din 28.11.2022

Emitent AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Având în vedere dispozițiile art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 și alin. (3⁵) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 342 alin. (1) și (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, precum și avizul conform al Ministerului Finanțelor comunicat prin Adresa nr. 743.674 din data de 18.11.2022, în temeiul prevederilor art. II alin. (6) și art. III din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, precum și ale art. 11 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 520/2013 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală emite următorul ordin:

Articolul 1

Se aprobă Procedura privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

Articolul 2

Referirile la Codul fiscal din cuprinsul prezentului ordin reprezintă trimiteri la titlul VII „Taxa pe valoarea adăugată” al Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3

Organele fiscale au acces la informațiile înscrise în Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023, conform competențelor care le revin potrivit legii.

Articolul 4

Structurile competente din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, Direcția generală de administrare a marilor contribuabili, direcțiile generale regionale ale finanțelor publice și organele fiscale din subordine vor lua măsuri pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului ordin.

Articolul 5

La data intrării în vigoare a prezentului ordin se abrogă Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 98/2022 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 131 din 9 februarie 2022.

Consultant Fiscal, Auditor Financiar - Adrian Bența

www.bentaconsult.ro ; adrian@bentaconsult.ro tel: 0723 530 139 Act normativ descărcat prin abonament Alerta Fiscală / Revista Prietenii Contabilității / Revista Prietenii Fiscalității

Articolul 6

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2023.

Președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală,
Lucian-Ovidiu Heiuș

București,
21 noiembrie 2022.
Nr. 2.053.

ANEXĂ

PROCED

URĂ

privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023

Capitolul I

Dispoziții generale

1. În temeiul dispozițiilor art. 291 alin. (3⁵) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare (Codul fiscal), se organizează Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023, denumit în continuare registru.
2. Registrul este organizat în format electronic, conform modelului prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta procedură, și este gestionat cu ajutorul aplicației informatice puse la dispoziție de Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor.
3. Ghidul privind accesul notarilor publici la registru și modalitatea de utilizare a acestuia sunt elaborate de Centrul Național pentru Informații Financiare, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, și sunt puse la dispoziția notarilor publici prin intermediul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.
4. Registrul se completează de notarii publici la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, pentru care se aplică cota redusă de TVA de 5%.
5. Registrul se utilizează în situația în care transmitătorul dreptului de proprietate asupra locuinței este înregistrat în scopuri de TVA în România, potrivit art. 316

Consultant Fiscal, Auditor Financiar - Adrian Bența

www.bentaconsult.ro ; adrian@bentaconsult.ro tel: 0723 530 139 Act normativ descărcat prin abonament Alerta Fiscală / Revista Prietenii Contabilității / Revista Prietenii Fiscalității

din Codul fiscal, precum și în cazul în care codul de înregistrare în scopuri de TVA al acestuia a fost anulat potrivit art. 316 alin. (11) lit. a), c)-e) și h) din Codul fiscal.

6. Registrul cuprinde următoarele informații:

- a)** datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice;
 - b)** datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor dreptului de proprietate;
 - c)** adresa completă a locuinței achiziționate cu cota redusă de TVA de 5%, în condițiile art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal;
 - d)** valoarea, fără TVA, la care s-a încheiat operațiunea economică prin care se transferă dreptul de proprietate asupra locuinței, inclusiv asupra terenului pe care este construită;
 - e)** numărul și data încheierii notariale prin care s-a autentificat actul juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate;
 - f)** datele de identificare ale notarului public care a autentificat actul juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate;
 - g)** datele de identificare ale notarului public care a efectuat înregistrarea în registru a actului juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate, în situația în care înregistrarea se face de către un notar asociat al notarului care a autentificat actul;
 - h)** data și numărul de înregistrare ale înscrierii în registru, care sunt generate automat de aplicația informatică.
7. În sensul pct. 6 lit. a), datele de identificare ale dobânditorului/dobânditorilor persoană fizică/persoane fizice sunt numele, prenumele și codul numeric personal. În cazul dobânditorilor persoane fizice nerezidente, datele de identificare sunt numele și prenumele, codul numeric personal/numărul de identificare fiscală, data și locul nașterii, tipul, seria și numărul actului de identitate, statul emitent al actului de identitate. În situația în care dobânditorii sunt căsătoriți, în registru se înregistrează ambii soți, cu excepția situației în care, prin convenție, s-a stabilit că bunul se dobândește de către un singur soț ca bun propriu, situație în care se înregistrează doar soțul care are calitatea de dobânditor.
8. În sensul pct. 6 lit. b), datele de identificare ale transmitătorului/transmițătorilor sunt denumirea și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei juridice sau ale altei entități fără personalitate juridică sau numele, prenumele și codul de înregistrare în scopuri de TVA ale persoanei fizice. În cazul transmitătorului/transmițătorilor al cărui/căror cod de înregistrare în scopuri de TVA a fost anulat potrivit art. 316 alin. (11) lit. a), c)-e) și h) din Codul fiscal, se înscrie codul de identificare fiscală.

Consultant Fiscal, Auditor Financiar - Adrian Bența

www.bentaconsult.ro ; adrian@bentaconsult.ro tel: 0723 530 139 Act normativ descărcat prin abonament Alerta Fiscală / Revista Prietenii Contabilității / Revista Prietenii Fiscalității

9. În sensul pct. 6 lit. f), datele de identificare ale notarului public sunt numele și prenumele notarului public care a autentificat actul juridic înscris în registru, codul de identificare fiscală și numărul unic de înregistrare din Registrul național de evidență a notarilor publici (RNENP), gestionat de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.
10. În sensul pct. 6 lit. g), datele de identificare ale notarului public care a efectuat înregistrarea, asociat al notarului care a autentificat actul, sunt: numele și prenumele, codul de identificare fiscală și numărul unic de înregistrare din RNENP, gestionat de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.
11. Notarii publici sunt responsabili pentru înscrierea corectă și completă a informațiilor în registru.
12. Accesul notarilor publici la registru, în vederea îndeplinirii atribuțiilor prevăzute de lege, se face pe baza unui certificat digital calificat, deținut potrivit dispozițiilor legale.
13. Notarii publici sunt înrolați în aplicația informatică de gestiune a registrului de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, cu următoarele date de identificare: nume, prenume, codul numeric personal, codul de identificare fiscală, numărul unic de înregistrare din RNENP, certificatul digital calificat și adresa profesională de e-mail. Înrolarea în aplicația informatică se face atât pentru notarii publici care autentifică actele juridice, cât și pentru notarii publici care efectuează înregistrarea în registru.
14. Registrul se consultă de notarii publici pentru a verifica îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea, cu cota redusă de TVA de 5%, de către orice persoană fizică a unei singure locuințe care are o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, potrivit art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal.
15. Îndeplinirea condiției de la pct. 14 se verifică înainte de autentificarea actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata unui avans reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziția unei locuințe a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, cu cota redusă de TVA de 5%.
16. După efectuarea fiecărei înscrieri în registru, precum și după fiecare consultare a registrului, potrivit prezentei proceduri, notarului public i se eliberează un certificat generat de aplicația informatică, conform modelului stabilit prin ghidul prevăzut la pct. 3. Certificatul se atașează la documentația actului autentic încheiat.
17. Îndreptarea eventualelor erori materiale produse cu ocazia efectuării înscrierilor în registru se face de către notarul public care a efectuat înscrierea în registru a informațiilor pentru care este necesară îndreptarea erorii materiale.

Consultant Fiscal, Auditor Financiar - Adrian Bența

www.bentaconsult.ro ; adrian@bentaconsult.ro tel: 0723 530 139 Act normativ descărcat prin abonament Alerta Fiscală / Revista Prietenii Contabilității / Revista Prietenii Fiscalității

Capitolul II

Dispoziții speciale privind organizarea registrului în anul 2023

18. În anul 2023, notarii completează registrul și cu informațiile din actele juridice între vii autentificate în anul 2023, care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, depășește suma de 600.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă au încheiat până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata unui avans reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.

ANEXĂ

la procedură

REGISTRUL

achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023

Nr. și data înregistrării	Dobânditor			Transmițător			Date privind locuința achiziționată		Încheierea de autentificare a actului juridic de dobândire		Notarul public	
	Numele și prenumele	CNP-ul dobânditorului cetățean român	Dobânditor cetățean străin	Numele și prenume/Denumirea	Cod de înregistrare în scopuri de TVA/Cod de identificare fiscală	Adresa	Prețul/Valoarea achiziției care depășește 600.000 lei, dar nu depășește 700.000 lei, exclusiv TVA, potrivit art. III alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale*	Prețul/Valoarea achiziției care nu depășește 600.000 lei, exclusiv TVA, conform art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare	Nr.	Data	Numele și prenumele	C. id. fit.
CNP/NIF												

* Se completează doar în anul 2023, pentru locuințele achiziționate de persoanele fizice în mod individual sau comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă au încheiate până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata unui avans, reprezentând plata parțială sau integrală a contravalorii pentru achiziționarea de astfel de locuințe.

** În situația în care înregistrarea actului este efectuată de notarul public care l-a autentificat, rubrica „Notarul public asociat care a efectuat înscrierea actului” nu se mai completează.