

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. 2149 din 2025 privind modificarea și completarea anexei la Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 839 din 11 septembrie 2025.

În temeiul prevederilor art. 11 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 520/2013 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. (4) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 342 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

având în vedere dispozițiile art. III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, cu modificările ulterioare, precum și avizul conform al Ministerului Finanțelor comunicat prin Adresa nr. 840.359 din 28.08.2025,

președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală emite următorul ordin:

Art. I. -

Anexa la Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.080/2023 pentru aprobarea Procedurii privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1190 din 29 decembrie 2023, cu completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La punctul 6, litera c) se modifică și va avea următorul cuprins:

"

c) adresa completă a locuinței achiziționate cu cota redusă de TVA."

2. Punctul 14 se modifică și va avea următorul cuprins:

"

14. Registrul se consultă de notarii publici pentru a verifica îndeplinirea condiției referitoare la achiziționarea, cu cota redusă de TVA, 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."

3. După capitolul II se introduce un nou capitol, capitolul III, cu următorul cuprins:

"

CAPITOLUL III Dispoziții speciale privind organizarea registrului începând cu data de 1 august 2025

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

20. Notarii publici completează registrul, în condițiile prevăzute la art. III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, cu modificările ulterioare (Legea nr. 141/2025), până la data de 31 iulie 2026, cu informații din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințe achiziționate cu cota redusă de TVA de 9% de persoanele fizice, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice.

21. Notarii publici completează registrul cu informațiile de la pct. 20, la data autentificării actelor juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate.

22. Condițiile pe care persoanele fizice trebuie să le îndeplinească pentru a achiziționa o locuință cu cota redusă de TVA de 9% în perioada 1 august 2025-31 iulie 2026 sunt prevăzute de art. III alin. (1) și (2) din Legea nr. 141/2025.

23. Pentru verificarea îndeplinirii condiției potrivit căreia persoana fizică nu a achiziționat o altă locuință cu cota redusă de TVA începând cu 1 ianuarie 2023, prevăzută la art. III alin. (1) lit. c) din Legea nr. 141/2025, notarul public verifică informațiile înscrise anterior în Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA, care conține și informațiile înscrise în «Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023», potrivit pct. 6 lit. i).

24. Dacă, drept urmare a verificării, se constată că persoana fizică este înscrisă în registru ca dobânditor al unei locuințe cu cotă redusă de TVA, sunt aplicabile prevederile art. III alin. (3) lit. a) din Legea nr. 141/2025, potrivit cărora actul juridic între vii care are ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei alte locuințe se autentifică doar dacă livrarea se efectuează cu cota standard de TVA.

25. Datele privind locuința achiziționată potrivit art. III din Legea nr. 141/2025 se înscriu în rubrica corespunzătoare din registru."

4. Anexa la procedură se modifică și se înlocuiește cu anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. II. -

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. III. -

Structurile competente din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, inclusiv 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.

Președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală,
Adrian Nicușor Nica

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

de
TV
A de
9%)

* Informațiile aferente acestor locuințe s-au completat doar în anul 2023, pentru locuințele achiziționate de persoanele fizice în mod individual sau comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă aveau 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. Informațiile aferente acestor locuințe se preiau din "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023", organizat potrivit procedurii aprobate prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.053/2022.

** Informațiile aferente acestor locuințe s-au preluat din "Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023", organizat potrivit procedurii aprobate prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.053/2022. Începând cu data de 1 ianuarie 2024, informațiile aferente acestor locuințe se completează pentru livrările de locuințe pentru care sunt aplicabile prevederile art. V din Legea nr. 296/2023.

*** Informațiile aferente acestor locuințe s-au completat din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2024, în condițiile prevăzute de art. 291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Codul fiscal.

**** Informațiile aferente acestor locuințe se completează din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate, autentificate începând cu data de 1 august 2025, în condițiile prevăzute de art. III din Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare.

***** 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.

Sursa: Indaco Lege 5