

**Legea nr. 161 din 2026 privind unele măsuri fiscal-bugetare. Monitorul oficial nr. 642 din 04.08.2026**

Emitent: PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

**Articolul I**

(1) În perioada cuprinsă între data intrării în vigoare a prezentei legi și data de 30 septembrie 2026 inclusiv, persoana fizică, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, poate achiziționa 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 30 septembrie 2026, poate 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 data de 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 30 septembrie 2026 inclusiv. Notarii publici sunt obligați:

a) să verifice îndeplinirea condiției referitoare la 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, în situația în care constată că nu este îndeplinită această condiție, să le autentifice doar dacă livrarea se efectuează cu cota standard de TVA;

## **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**

b)să completeze „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. (1) și (2);

c)să înscrie în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru achiziția unei astfel de locuințe cu cota redusă de TVA de 9% menționi cu privire la respectarea obligațiilor prevăzute la lit. a) și, după caz, la lit. b);

d)să înscrie în actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau plata în avans pentru locuințele prevăzute la alin. (1) și (2) cota de TVA aplicată, indiferent dacă TVA se aplică la preț sau este inclusă în preț.

(4) Până la data de 1 octombrie 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.

### **Articolul II**

(1) Persoana fizică, care a achiziționat în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, una sau mai multe locuințe cu cota standard de TVA în perioada cuprinsă între data de 1 august 2026 și data intrării în vigoare a prezentei legi, poate solicita restituirea sumei rezultate din diferența între cota standard de TVA și cota redusă de TVA de 9%, pentru o singură locuință achiziționată, 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, poate 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 data de 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 restituire, 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, trebuie să facă dovada achitării unui avans de 20% din valoarea locuinței exclusiv TVA, achitat integral până la data de 31 iulie 2025 inclusiv.

## **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**

- (3) În cazul în care au fost achiziționate, în perioada cuprinsă între data de 1 august 2026 și data intrării în vigoare a prezentei legi, mai multe locuințe cu cota standard de TVA care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1) și (2), se restituie suma rezultată din diferența între cota standard de TVA și cota redusă de TVA de 9% pentru locuința al cărei fapt generator de TVA a intervenit primul.
- (4) Primăriile care au achiziționat cu cota standard de TVA, în perioada cuprinsă între data de 1 august 2026 și data intrării în vigoare a prezentei legi, clădiri, inclusiv terenul pe care sunt construite, 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, pot solicita restituirea sumei rezultate din diferența între cota standard de TVA și cota redusă de TVA de 9%, 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.
- (5) Restituirea sumelor prevăzute la alin. (1) și (4) poate fi solicitată începând cu data de 1 octombrie 2026, potrivit procedurii aprobate în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR,  
NATALIA-ELENA INTOTERO  
PREȘEDINTELE SENATULUI  
MIRCEA ABRUDEAN  
București,  
4 august 2026.  
Nr. 161.