

Procedura privind organizarea Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA

I. Dispoziții generale

1. În temeiul dispozițiilor art. 291 alin. (3⁸) 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, 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. Registrul se organizează pe baza informațiilor din actele juridice între vii care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele prevăzute la art.291 alin. (2) lit. m) pct. 3 din Codul fiscal, autentificate începând cu data de 1 ianuarie 2024 și a informațiilor 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.2053/2022.

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.

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 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, în condițiile art.291 alin. (2) lit.m) 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 Registrul 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;

i) informațiile înscrise în ”Registrul achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, începând cu 1 ianuarie 2023”.

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 transmițătorului/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 transmițătorului/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.

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 Registrul național de evidență a notarilor publici (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 Registrul național de evidență a notarilor publici (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 către orice persoană fizică a unei singure locuințe care are o suprafață utilă de maximum de 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, potrivit art. 291 alin. (2) lit. m) 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.

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.

II. Dispoziții speciale privind organizarea registrului în anul 2024

18. Aplicația informatică pusă la dispoziție de Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor, cu ajutorul căreia se organizează registru va asigura preluarea în acest registru, a tuturor informațiilor înscrise, până la data de 31 decembrie 2023, în "Registru 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.2053/2022.

19. În anul 2024, notarii completează registru și cu informațiile din actele juridice între vii autentificate în anul 2024, care au ca obiect transferul dreptului de proprietate pentru locuințele pentru a căror livrare se aplică cota redusă de TVA de 5%, în condițiile prevăzute la art.V din *Legea nr.296/2023 privind unele măsuri fiscal bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung*, respectiv 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, dacă au încheiat în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 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.