Parlamentul României

Senat

INTERPELARE

Adresată:	**Domnului Alexandru Nazare, ministrul Finanțelor**
Din partea:	**Senator Marius Bodea**
Circumscripția electorală:	**Nr. 24, Iași**
Obiectul interpelării:	**privind tratamentul fiscal, din perspectiva taxei pe valoarea adăugată, aplicabil cesiunii cu titlu oneros a drepturilor și obligațiilor rezultate din promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, cu plata prețului eșalonată**

Domnule Ministru Alexandru Nazare,

În temeiul art. 112 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată, al art. 34 lit. d) din Legea nr. 96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, republicată, precum și al dispozițiilor Regulamentului Senatului referitoare la interpelări (Capitolul III – Moțiuni, întrebări, interpelări, informări și petiții) [DE VERIFICAT de către Cabinetul senatorial: numărul exact al articolului din Regulamentul Senatului, în forma republicată aprilie 2026], vă adresez prezenta interpelare, prin care solicit comunicarea, în scris, a punctului de vedere oficial al Ministerului Finanțelor cu privire la aspectele expuse mai jos.

Expunere de motive

În practica notarială și de consultanță fiscală din ultima perioadă a apărut, în mod recurent, o problemă de interpretare legată de tratamentul din perspectiva taxei pe valoarea adăugată (TVA) aplicabil operațiunilor de cesiune a drepturilor și obligațiilor izvorâte din promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect imobile aflate în curs de edificare.

Situația de fapt, întâlnită frecvent, poate fi descrisă astfel: un dezvoltator imobiliar încheie cu un partener, persoană juridică, o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare pentru un apartament aflat în curs de edificare, iar partenerul achită integral, către dezvoltator, prețul

convenit prin promisiune. Ulterior, partenerul cesionează, cu titlu oneros, către o persoană fizică, poziția sa contractuală, respectiv drepturile și obligațiile rezultate din promisiunea bilaterală, fără ca prin această cesiune să se transmită dreptul de proprietate asupra imobilului, transfer care va opera abia la încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare, ulterioară finalizării proiectului și îndeplinirii condițiilor din promisiune. Prețul cesiunii nu se achită integral la data semnării contractului de cesiune, ci eșalonat, în rate, pe perioade care pot ajunge până la 60 de luni.

Cu privire la calificarea și tratamentul fiscal al acestei operațiuni, în practică s-au conturat interpretări divergente. Potrivit unei prime interpretări, cesiunea cu titlu oneros a drepturilor și obligațiilor izvorâte dintr-o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare s-ar încadra în categoria operațiunilor legate de creanțe, scutite de TVA fără drept de deducere în temeiul art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din Codul fiscal. Potrivit unei a doua interpretări, operațiunea este distinctă de o simplă cesiune de creanță – fiind, în realitate, o cesiune a poziției contractuale, prin care se transferă atât drepturi, cât și obligații – și reprezintă o prestare de servicii taxabilă la cota standard de TVA, exigibilă, ca regulă, la data faptului generator, respectiv la data prestării serviciului, potrivit art. 280-282 din Codul fiscal.

Coexistența acestor interpretări generează un grad ridicat de incertitudine fiscală, cu impact direct asupra unui număr important de persoane fizice și juridice implicate în asemenea operațiuni, precum și asupra activității notarilor publici, a organelor fiscale și a profesioniștilor din domeniul consultanței fiscale, chemați să stabilească, în fiecare caz, regimul de TVA și baza de impozitare corecte.

Întrebări

Față de cele expuse, vă rog să dispuneți comunicarea, în scris, a punctului de vedere oficial al Ministerului Finanțelor cu privire la următoarele aspecte:

1. Din perspectiva TVA, cesiunea cu titlu oneros a poziției contractuale (a drepturilor și obligațiilor) dintr-o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare reprezintă o operațiune scutită de taxă, în temeiul art. 292 alin. (2) lit. a) pct. 3 din Codul fiscal, sau o prestare de servicii taxabilă la cota standard? Vă rugăm să aveți în vedere, în răspuns, distincția dintre cesiunea de creanță și cesiunea de contract (transferul poziției contractuale, care presupune preluarea atât a drepturilor, cât și a obligațiilor).

2. În situația în care operațiunea este taxabilă, care este baza de impozitare a TVA: întreaga sumă încasată de cedent de la cesionar, sau numai diferența ori remunerația reprezentând contravaloarea cesiunii poziției contractuale, distinct de suma reprezentând recuperarea prețului deja achitat de cedent către dezvoltator?

3. Care este momentul faptului generator și, respectiv, al exigibilității TVA aferente prețului cesiunii, atunci când acesta se achită eșalonat, în rate, pe o perioadă îndelungată: integral, la data semnării contractului de cesiune, sau succesiv, pe măsura scadenței ori încasării fiecărei rate? La ce moment trebuie emisă factura?

4. În ipoteza în care părțile convin ca transferul poziției contractuale să producă efecte depline numai după achitarea integrală a prețului cesiunii, ca măsură de siguranță a executării obligației de plată de către cesionar, această modalitate de executare este de natură să influențeze momentul faptului generator și al exigibilității TVA? În caz afirmativ, în ce condiții și în temeiul căror dispoziții legale?

5. Care este tratamentul fiscal, din perspectiva TVA, aplicabil în situația în care, ulterior cesiunii, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încetează, prin acordul părților, prin rezoluțiune ori reziliere, sau din alte cauze prevăzute de lege sau de contract, inclusiv în ipoteza nefinalizării proiectului imobiliar – anterior încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare? Este necesară, într-o asemenea situație, ajustarea TVA deja colectate ori facturate?

6. Vă rugăm să indicați expres dispozițiile din Codul fiscal și din normele metodologice de aplicare a acestuia care fundamentează punctul de vedere al Ministerului Finanțelor cu privire la aspectele de mai sus, precum și, dacă este cazul, orice circulară, instrucțiune sau practică administrativă relevantă pentru problematica expusă.

Vă mulțumesc pentru atenția acordată și aștept răspunsul dumneavoastră.

Cu deosebită considerație,

Senator,

Marius BODEA