



EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta propunere legislativă are ca obiect modificarea și completarea dispozițiilor tranzitorii prevăzute la art. III din Legea nr. 141/2025, în scopul menținerii efective a regimului cotei reduse de TVA de 9% pentru persoanele fizice care îndeplinesc condițiile stabilite de lege, dar care nu pot finaliza livrarea și autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor până la data de 31 iulie 2026 din cauza indisponibilității infrastructurii informatice administrate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Prin Legea nr. 141/2025 au fost modificate dispozițiile art. 291 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, fiind stabilită cota standard de TVA de 21%, respectiv o cotă redusă de 11% pentru operațiunile expres prevăzute de lege. Totodată, art. III din aceeași lege a instituit un regim tranzitoriu distinct, care permite achiziționarea unei singure locuințe cu aplicarea cotei de TVA de 9%, în perioada 1 august 2025-31 iulie 2026, cu respectarea cumulativă a condițiilor referitoare la suprafața și valoarea locuinței, caracterul locuibil al acesteia, inexistența unei alte achiziții cu cotă redusă, încheierea actului juridic între vii și plata avansului în termenele prevăzute de lege.

Astfel, potrivit art. III alin. (1) lit. b), aplicarea cotei reduse este condiționată de livrarea locuinței până cel târziu la data de 31 iulie 2026, iar alin. (3) al aceluiași articol impune autentificarea actului translativ de proprietate și înscrierea operațiunii în registrul notarial până la aceeași dată.

Ulterior intrării în vigoare a acestor dispoziții, la data de 15 iulie 2026, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a comunicat public faptul că instituția a fost ținta unui atac cibernetic care a determinat indisponibilizarea tuturor sistemelor informatice gestionate de aceasta, inclusiv aplicația e-Terra, începând cu data de 14 iulie 2026.

Sistemul e-Terra reprezintă infrastructura informatică prin intermediul căreia sunt realizate operațiunile de cadastru și publicitate imobiliară, fiind indispensabil eliberării extraselor de carte funciară pentru autentificare, înregistrării și soluționării cererilor de înscriere în cartea funciară și desfășurării activității notariale privind transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor.

Incidentul s-a produs cu aproximativ două săptămâni înainte de expirarea termenului prevăzut de art. III din Legea nr. 141/2025. Chiar și în ipoteza reluării rapide a funcționării sistemelor informatice, acumularea cererilor restante, necesitatea reprogramării actelor notariale și timpul necesar soluționării documentațiilor fac imposibilă finalizarea tuturor tranzacțiilor eligibile până la data de 31 iulie 2026.

În aceste condiții, numeroase persoane fizice care îndeplinesc toate condițiile prevăzute de lege, au încheiat antecontractele și au achitat avansurile în considerarea regimului tranzitoriu instituit de legiuitor riscă să piardă beneficiul cotei reduse de TVA exclusiv din cauza indisponibilității unei infrastructuri publice esențiale, împrejurare care nu le este imputabilă.

Diferența dintre cota tranzitorie de TVA de 9% și cota standard de 21% este de 12 puncte procentuale. Astfel, pentru o locuință cu o bază de impozitare de 500.000 lei, diferența de TVA este de 60.000 lei, iar pentru plafonul maxim de 600.000 lei aceasta ajunge la 72.000 lei. În funcție de clauzele contractuale, această diferență poate fi suportată de cumpărător, de dezvoltator sau poate genera renegocierea contractelor și litigii civile ori fiscale.

Situația creată nu rezultă din modificarea condițiilor de eligibilitate și nici din conduita beneficiarilor, ci exclusiv din imposibilitatea obiectivă de finalizare a formalităților legale necesare transferului dreptului de proprietate. Menținerea termenului de 31 iulie 2026 în aceste împrejurări ar lipsi de efect util însuși regimul tranzitoriu instituit prin Legea nr. 141/2025 și ar transforma consecințele indisponibilității temporare a unui serviciu public într-o sarcină fiscală suplimentară suportată de particulari.

În acest context, intervenția legislativă nu vizează afectarea regimului general al cotelor de TVA prevăzut de art. 291 din Codul fiscal. Soluția legislativă propusă constă în prelungirea termenului de finalizare a livrării și autentificării actelor până la împlinirea a 30 de zile calendaristice de la reluarea integrală, la nivel național, a funcționalităților informatice ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate

Imobiliară necesare desfășurării activității de publicitate imobiliară și autentificării actelor notariale.

Pentru asigurarea unui mecanism obiectiv și uniform de aplicare, reluarea integrală a funcționării sistemelor este definită cel puțin prin existența cumulativă a accesului utilizatorilor autorizați la aplicația e-Terra, posibilitatea eliberării extraselor de carte funciară pentru autentificare, înregistrarea și soluționarea cererilor de înscriere în cartea funciară, precum și funcționarea interconectărilor informatice necesare activității notariale. Data relucrării este constatată prin ordin al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și comunicat Ministerului Finanțelor, Agenției Naționale de Administrare Fiscală și Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, conferind astfel certitudine juridică momentului de la care începe să curgă termenul suplimentar.

Măsura se aplică de drept tuturor persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr. 141/2025, fără instituirea obligației de a dovedi imposibilitatea individuală de finalizare a tranzacției. Întrucât indisponibilitatea serviciilor informatice a avut caracter general, impunerea unor probe individuale ar crea diferențe de tratament între persoane aflate în situații juridice identice și ar genera o sarcină administrativă disproporționată atât pentru beneficiari, cât și pentru autoritățile competente.

Propunerea legislativă este compatibilă cu dreptul Uniunii Europene în materia taxei pe valoarea adăugată. Directiva 2006/112/CE armonizează structura cotelor de TVA și permite aplicarea cotelor reduse în condițiile prevăzute de dreptul european. Inițiativa nu introduce o nouă categorie de operațiuni eligibile și nu modifică nivelul cotei reduse instituite prin Legea nr. 141/2025, ci menține temporar aplicarea acesteia exclusiv pentru același grup determinat de beneficiari și pentru aceleași raporturi juridice deja constituite.

Având în vedere caracterul excepțional al situației care a determinat promovarea prezentei inițiative, precum și apropierea termenului prevăzut de art. III din Legea nr. 141/2025 pentru finalizarea tranzacțiilor eligibile, se impune derogarea de la termenul general de intrare în vigoare prevăzut de art. 4 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Soluția legislativă nu instituie o nouă obligație fiscală, nu majorează nivelul impozitelor sau taxelor și nu extinde sfera beneficiarilor unei facilități fiscale, ci conservă, în limitele stabilite de legiuitor, aplicarea unui regim tranzitoriu deja instituit pentru aceeași categorie determinată

de persoane și pentru aceleași raporturi juridice preexistente. Intrarea în vigoare la 3 zile de la publicarea legii este necesară pentru a evita golirea de conținut a măsurii legislative, întrucât amânarea producerii efectelor acesteia ar putea conduce la pierderea definitivă a beneficiului fiscal de către persoanele vizate exclusiv ca urmare a indisponibilității temporare a infrastructurii publice necesare autentificării și publicității imobiliare, împrejurare independentă de conduita acestora. În aceste condiții, derogarea este justificată de necesitatea asigurării efectivității reglementării și a realizării scopului pentru care regimul tranzitoriu a fost instituit.

Totodată, contextul generat de indisponibilizarea infrastructurii informatice evidențiază impactul pe care incidentele de securitate cibernetică îl pot produce asupra funcționării serviciilor publice esențiale și asupra raporturilor juridice ale cetățenilor. Fără a anticipa concluziile investigațiilor privind incidentul și fără a stabili vreo formă de răspundere, prezenta inițiativă urmărește exclusiv înlăturarea consecințelor juridice și patrimoniale pe care nefuncționarea temporară a unei infrastructuri digitale critice le produce asupra persoanelor care și-au îndeplinit toate obligațiile prevăzute de lege.

Impactul bugetar al măsurii este limitat și determinabil, aceasta aplicându-se exclusiv tranzacțiilor deja eligibile potrivit regimului tranzitoriu instituit prin Legea nr. 141/2025. În același timp, măsura contribuie la evitarea costurilor indirecte generate de litigii, rezoluțiunea antecontractelor, blocarea finanțărilor și perturbarea circuitului economic din sectorul imobiliar, asigurând realizarea scopului urmărit de legiuitor prin instituirea regimului tranzitoriu și menținerea securității raporturilor juridice.

Menționăm că, în temeiul art. 111 alin. (1) din Constituția României, republicată, am solicitat Guvernului să comunice informații privind implicațiile bugetare generate de această inițiativă legislativă, respectiv fișa financiară.

INIȚIATOR:

Senator AUR Niculina Stelea _____

Senator AUR Laurențiu Plăeșu _____