

## Cota de TVA de 9% pentru livrarea locuintelor dupa 1 ianuarie 2025, chiar daca s-au semnat antecontracte (consultant)

**Cota de TVA pentru livrarea locuintelor de pâna la 120 mp dupa 1 ianuarie 2025 este de 9%, indiferent când au fost încheiate antecontracte si ce fel de cota s-a aplicat la avansurile platite, a explicat consultantul fiscal Mariana Vizoli.**

"Începând cu 1 ianuarie 2025 nu se mai aplica niciun fel de masura tranzitorie, indiferent când au fost încheiate antecontracte si ce fel de cota s-a aplicat la avansurile platite. Daca livrarea are loc dupa 1 ianuarie 2025, cota de TVA este de 9% daca sunt îndeplinite o serie de conditii", a declarat consultantul fiscal într-un comunicat transmis AGERPRES.

Pentru a se aplica cota redusa de TVA de 9% trebuie îndeplinite anumite conditii de eligibilitate, respectiv: suprafata locuibila trebuie sa fie de maximum 120 mp (la calculul suprafetei locuibile nu sunt luate anexele gospodaresti), valoarea, inclusiv a anexelor gospodaresti (garaje, boxe, locuri de parcare) nu trebuie sa depaseasca 600.000 lei, exclusiv TVA, persoana fizica nu trebuie sa fi achizitionat de la 1 ianuarie 2023 alte locuinte cu cota redusa (cu exceptia locuintelor achizitionate în baza dispozitiilor tranzitorii ale OG 16/2022) iar locuinta trebuie sa fie locuibila ca atare, a precizat sursa citata.

"Definitia locuintei locuibile ca atare s-a modificat de la 1 ianuarie 2024, fiind adaugate conditii referitoare la finisaje interioare si exterioare, instalatii si obiecte sanitare si instalatii electrice (inclusiv întrerupatoare si prize)", a precizat Mariana Vizoli.

Astfel, locuintele care în momentul livrării pot fi considerate locuibile ca atare sunt cele care la data livrării îndeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: au acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie; au acces la energie electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere; sunt formate cel puțin dintr-un spatiu pentru odihna, un spatiu pentru pregatirea hranei si un grup sanitar; finisajele exterioare includ cel puțin: acoperis, daca, în functie de tipul constructiei, este prevazut acest element constructiv, geamuri, usa de/la intrare; finisajele interioare includ cel puțin: pereti finisati cu vopsea, tapet, faianta sau alte elemente utilizate pentru finisare, podele finisate cu gresie, parchet sau alte elemente utilizate pentru finisare, usi interioare, în functie de proiect; au instalatii sanitare si obiecte sanitare, respectiv vas WC, lavoar si spalator cu cuva, cu bateriile aferente; au instalatii electrice, inclusiv tablou, doze, întrerupatoare/ comutatoare si prize.