CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL
Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, Bucureşti, cod poştal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociaţiei Internaţionale a Consiliilor Economice şi Sociale şi Instituţiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice şi Sociale şi Instituţiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic şi Social este organ consultativ al Parlamentului şi al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înfiinţare, organizare şi funcţionare." *(Art. 141 din Constituţia României revizuită)*

Nr. 5728/26.08.2026

L. 444 27.08.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru completarea art.291 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal

(b444/23.07.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea şi funcţionarea Consiliului Economic şi Social, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare şi funcţionare, Consiliul Economic şi Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru completarea art.291 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (b444/23.07.2026).*

546 2.09.2026

CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea şi funcţionarea Consiliului Economic şi Social, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în şedinţa din data de 26.08.2026, desfăşurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare şi funcţionare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observaţii:**

- propunerea legislativă nu previne specula imobiliară şi ignoră priorităţile europene privind performanţa energetică (Directiva EPBD) şi tranziţia verde. Impactul eliminării cotei reduse de TVA şi majorarea cotei standard la 21% a creat o sincopă majoră în accesibilitatea locuirii. Pentru o locuinţă nouă de 500.000 lei (fără TVA), efortul financiar suplimentar suportat exclusiv de cumpărător este de 60.000 lei, aspect ce a condus la o contractare a tranzacţiilor pe piaţa primară şi la împingerea cererii către fondul vechi, mai puţin eficient energetic;
- considerăm necesară reluarea sprijinului fiscal, însă atragem atenţia asupra următoarelor neajunsuri ale soluţiei legislative:

- risc de speculă și deturnare a scopului social: în lipsa unei clauze de neînstrăinare/neînchiriere comercială, măsura riscă să subvenționeze investiții rezidențiale speculative;
- absența criteriilor ecologice: măsura acordă o facilitate fiscală generală fără a condiționa TVA-ul redus de performanța energetică a clădirii, intrând în contradicție cu prioritățile European Green Deal și ale Noului Bauhaus European;

- propunem completarea propunerii legislative astfel:
  - condiționarea de performanța energetică înaltă (Decarbonizare și Tranziție Verde);
  - completarea art. 291 cu un nou alineat, alin. (2^2), care să condiționeze aplicarea cotei reduse doar pentru clădirile care îndeplinesc standardul cu consum de energie aproape egal cu zero și având clasa energetică A, asigurând cel puțin 30% din energia primară din surse regenerabile. O eventuală modificare ar putea lua următoarea formă:

    „(2^2) Cota redusă se aplică exclusiv pentru livrarea de locuințe noi care îndeplinesc standardul clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB+), având clasa de performanță energetică A și asigurând cel puțin 30% din energia primară din surse regenerabile produse local sau în proximitate, fără utilizarea sistemelor individuale de încălzire pe combustibili fosili."
- prevenirea speculei imobiliare (Clauza de Rezidență):
  - completarea art. 291 cu un nou alineat, alin. (2^3), care să limiteze beneficiarii cotei reduse doar pentru aceia care își stabilesc domiciliul sau reședința în locuința achiziționată și nu o înstrăinează sau închiriază în regim comercial sau hotelier pentru cel puțin o perioadă de trei ani de la achiziție. O eventuală modificare ar putea lua următoarea formă:

    „(2^3) Beneficiarii cotei reduse au obligația de a stabili domiciliul sau reședința în locuința achiziționată și de a nu o înstrăina sau închiria în regim comercial/hotelier pe o perioadă de cel puțin 3 ani de la achiziție. Nerespectarea acestei condiții atrage obligația de plată a diferenței până la cota standard de TVA, la care se adaugă accesoriile fiscale aferente";
- considerăm că reintroducerea cotei reduse de TVA pentru prima locuință este o măsură necesară, însă ea trebuie transformată dintr-o simplă facilitare fiscală de piață într-o politică publică modernă de locuire accesibilă și sustenabilă.

Președinte,
Digitally signed by Fudulea Ștefan
ȘTEFAN FUDULEA
Date: 2026.08.27 13:09:48 EEST