



Informații utile vânzare cumpărare imobil

Opinia notarială. Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare. Contractul de vânzare cumpărare și de ipotecă. Informații utile. Particularități

Fie că ești vânzător sau cumpărător, organizarea și informarea reprezintă cheia unei tranzacții imobiliare de succes!

Începând de la procedura pentru emiterea **opinie juridice** (necesară achiziției cu credit și solicitată cumpărătorului de anumite instituții bancare), urmată de semnarea **promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare** (dacă este cazul) și până la etapa de autentificare a **contractului de vânzare și de ipotecă**, la biroul notarial din București, sectorul 1, vei beneficia de un pachet de **servicii juridice de top**, concretizat în promptitudine, calitate și eficiență.

Pentru ca tranzacția să decurgă rapid și fără probleme, vei colabora exclusiv **cu un consilier juridic dedicat** care va gestiona cu atenție, confidențialitate și implicare toate documentele și operațiunile aferente. La SPN Stoica S. Eduard & Asociații, te bucuri de **exclusivitate!**

Programare rapidă, documente esențiale și fără incertitudini

Răspunde la câteva întrebări simple, iar noi te ghidăm direct către soluția potrivită. Un proces eficient, sigur și perfect adaptat.

Accesează formularul ➔

Link: www.notariatstoica.ro/calculator

☎ Contactează-ne telefonic:
+40 722 222 281



» Dacă ești vânzător, asigură-te că ai toate documentele originale pentru tranzacție, că rolul fiscal este deschis pe numele fiecărui coproprietar inclusiv pentru accesoriile imobilului (teren aferent, cote indivize din drum acces, loc de parcare etc) la Direcția Taxe și Impozite Locale sector 1 București sau de la locul situării apartamentului și că toate taxele la bugetul local sunt achitate la zi.

» Dacă urmează să cumperi cu credit bancar, vei semna și contract de ipotecă, astfel încât asigură-te că ai primit informațiile esențiale de la consilierul tău de credite (pentru că este necesar să le transmiți atât către vânzător cât și către biroul notarial): este sau nu necesară obținerea opiniei de la biroul notarial și/sau semnarea unei promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare, care este suma creditată și suma ce va reprezenta aport surse proprii necesară cumpărării imobilului.

Opinia notarială necesară cumpărării cu credit bancar

În situația în care vei obține un credit pentru cumpărarea apartamentului și banca va solicita opinia juridică, notarul public va verifica actele deținute de vânzător, modul de dobândire, sarcinile imobilului, modalitatea de plată a prețului etc, după care, biroul notarial din Piața Romană Sector 1 București, va elibera opinia juridică în baza următoarelor acte pe care le poți transmite pe email contact@notariatstoica.ro:

- Actele de proprietate ale imobilului, încheierile de intabulare/extrasele de carte funciară (CF) pentru informare;
- Relevul apartamentului și orice alte planuri cadastrale deținute de vânzător;
- Certificatul energetic, acordul creditorului (în anumite cazuri banca solicită aceste acte, precum și documente suplimentare);
- Cărțile de identitate ale vânzătorilor și cumpărătorilor.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 2

În funcție de particularitățile tranzacției de vânzare cumpărare, de caracteristicile imobilului (apartamentului, locuinței, terenului etc), de cerințele băncii precum și de clauzele/informațiile cuprinse în actul de proprietate, de existența sarcinilor sau de anumite erori din cartea funciară, notarul va solicita documente suplimentare pentru clarificarea situației.

Legătură permanentă, transparentă și rapidă, vânzător-cumpărător-bancă-notar

Când lucrurile încep cu o comunicare completă și corectă, procedurile sunt mai simple iar tot procesul de vânzare devine mult mai eficient. Informațiile și documentele transmise rapid de / și către părțile implicate sunt esențiale pentru buna desfășurare a procedurilor și serviciilor notariale.

Și pentru că timpul este prețios pentru noi toți, te invităm ca pe tot parcursul procedurii de tranzacționare a imobilului să menții legătura vânzător-cumpărător-bancă-notariat și alte părți implicate. Astfel, toți vom avea cunoștință în timp real despre statusul semnării, de eventuale modificări, solicitări sau completări.

Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare

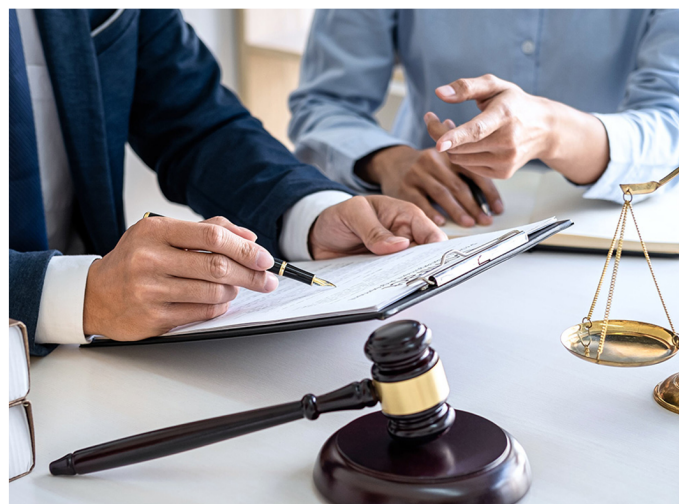
Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare cunoscută în limbajul curent sub denumirea de "antecontract de vânzare cumpărare" sau "precontract de vânzare cumpărare" este un contract prin care două persoane denumite promitenți se obligă reciproc una față de cealaltă, să încheie contractul de vânzare la o anumită dată în viitor. Reciprocitatea obligațiilor este și motivul pentru care este denumită "bilaterală" (sursa: www.uniuneanotarilor.ro).

Pentru că ai găsit locuința dorită și vrei să semnezi promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare, ne poți transmite actele și informațiile necesare, pe e-mail contact@notariatstoica.ro.

Dacă ești promitent vânzător, ai nevoie de:

- Actul de proprietate (contract de vânzare, contract de donație, sentință civilă definitivă/irevocabilă legalizată de către instanța care a pronunțat-o, certificat de moștenitor, act de partaj, autorizație de construire, act de dare în plată etc);
- Încheierea de intabulare și extrasul de carte funciară pentru informare;
- Cărțile de identitate și certificatul de căsătorie, convenția matrimonială (dacă este cazul), sentința civilă/certificat de divorț (dacă este cazul);
- Informații cu privire la: prețul vânzării, moneda de plată, suma care se va încasa cu titlu de avans, termenul scadent de semnare al contractului de vânzare;
- Extrasul de cont cu identificarea clară a codului IBAN și a numelui vânzătorului titular de cont (cont în care se va încasa avansul de preț).

Când imobilul are sarcini (ipoteca, sau alte drepturi intabulate/notate în cartea funciară la partea a III-a), până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, este necesar să obții de la bancă documentul intitulat Acordul creditorului pentru înstrăinarea-vânzarea imobilului și constituirii de ipotecă rang subsecvent (dacă achiziția se face cu credit bancar).



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 3

De asemenea, sunt necesare din partea ta și a cumpărătorului, precizări cu privire la:

- Prezența promitenților vânzători/cumpărători personal sau prin mandatar (cu procură autentică);
- Clauzele stabilite și orice informații cu privire la situația imobilului, dacă sunt contracte de închiriere active/în derulare, sedii ale societăților, risc seismic imobil, termenul de eliberare al apartamentului precum și orice alte aspecte discutate de vânzător și cumpărător.

Din partea promitenților cumpărători:

- Cărțile de identitate, certificatul de căsătorie și convenția matrimonială (dacă este cazul);
- Extrasul de cont cu identificarea clară a codului IBAN și a numelui cumpărătorului titular de cont (contul din care se va achita avansul de pret);
- Cotele de achiziție (când cumpărătorii nu sunt soț/soție sau când sunt căsătoriți sub alt regim decât cel al comunității legale de bunuri).

Atunci când vânzătorii dețin cote determinate din imobil (1/2, 1/3 etc) sau când cumpărătorii achiziționează imobilul în cote (1/2, 1/3 etc), atât avansul cât și restul de preț se vor achita respectiv încasa proportional cu cotele deținute de fiecare.

Încheiere contract de vânzare cumpărare și contract ipotecă la notariat sector 1, București

Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite, sau după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

Acte necesare pentru vânzarea imobilelor/apartamentelor

1. Acte necesare pentru PĂRȚI:

- Cărțile de identitate și certificatele de căsătorie (vânzători și cumpărători);
- Pentru cetățenii străini: pașaport și certificat de înregistrare fiscală în România (N.I.F./ C.I.F. – eliberat de către ANAF . NIF-ul se obține prin procură);
- Sentință civilă/certificatul de divorț – dacă este cazul.

2. Acte necesare pentru IMOBIL/APARTAMENT:

- Contract de vânzare-cumpărare / contract de construire;
- Proces verbal de predare primire / dovadă achitare integrală apartament;
- Certificat de moștenitor (sunt obligatorii și actele vechi de proprietate);
- Contract de donație, contract de partaj, etc
- Declarații de radiere ipotecă, sultă, privilegiul vânzătorului – dacă este cazul;
- Acte modificare apartament: autorizație de construire și proces verbal de recepție finală a lucrării – dacă este cazul;
- Schița cadastrală, încheierea de intabulare și extras de carte funciară pentru informare;



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(încinta Palatului U.G.I.R.)

Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 4

- Certificat de atestare fiscală (pe numele tuturor vânzătorilor) – de la Direcția de Impozite și Taxe Locale / Direcția Venituri Buget Local; vezi și Particularități.
- Certificat de performanță energetică;
- Adeverință de la asociația de locatari semnată atât de președinte cât și de administrator, datată și cu număr de înregistrare, din care să rezulte că au fost achitate la zi cheltuielile de întreținere;
- Polița de asigurare obligatorie a locuinței –PAD;
- Ultimele chitanțe și facturi pentru utilități (ENEL, gaze naturale, etc.);
- Extras de CONT –vânzător/cumpărător (contul din și în care se virează prețul vânzării)

În cazul persoanelor interzise:

- Hotărârea judecătorească prin care a fost numit tutorele;
- Dispoziție de curator pentru semnarea actului notarial;
- Cartea de identitate a reprezentantului legal.

În situația în care partea contractantă este persoană juridică, se vor prezenta următoarele: act constitutiv, certificat constator, hotărâre AGA. Contractul de vânzare va fi semnat de către administratorul societății, desemnat prin hotărâre AGA prin care se decide încheierea contractului, cu identificarea imobilului, a prețului și modalității de plată.

În situația în care bunul imobil este reprezentat de un teren liber de construcții, vânzătorul va trebui să prezinte certificat de urbanism obținut de la primăria competentă.

Contractul de ipotecă. Cumpărare imobil cu credit ipotecar



Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică de către notarul public, sub sancțiunea nulității absolute. În situația în care se cumpără un imobil cu credit ipotecar, actele de mai jos se completează și cu cele necesare pentru încheierea contractului de vânzare.

Documente și informații necesare pentru contractul de ipotecă:

- Acte de identitate (cartea de identitate, certificatul de căsătorie);
- Actele de proprietate ale imobilului care face obiectul ipotecii (contract de vânzare-cumpărare, proces verbal de predare-primire), contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlul de proprietate, certificat de moștenitor, autorizație de construire etc.);

- Certificat de atestare fiscală – pe numele fiecărui proprietar, din care rezultă că proprietarul este înscris cu imobilul respective la Direcția Taxe și Impozite locale;
- Încheierea de intabulare a dreptului de proprietate;
- Acordul băncii creditoare – dacă imobilul este ipotecat;
- Suma credit acordată de bancă;
- Act identitate și procură reprezentant bancar.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 5

Programarea contractului de vânzare cu ipotecă sau numai a contractului de ipotecă va fi adaptată fiecărui caz, raportat la disponibilitatea tuturor părților, a complexității contractelor și altor elemente punctuale, cu precizarea că notarul public se poate deplasa la sediul băncii creditoare în vederea semnării contractului de ipotecă.

Pentru că fiecare tranzacție imobiliară are elementele sale de unicatitate, am structurat în cele ce urmează câteva **informații esențiale și utile**, care vor aduce plus valoare întregului proces de vânzare cumpărare.

» Particularități - Mențiuni speciale

La semnarea actului notarial, părțile vor prezenta notarului public toate actele originale: acte de identitate, de proprietate, certificat fiscal, adeverințe, certificat energetic, intabulari, cadastrul, declarații, procuri, sentințe **și orice documente** au fost transmise anterior către biroul notarial prin oricare din modalitățile de contact.

Dacă o parte cetățean român, nu poate fi prezentă la semnarea actului, are posibilitatea de a împuternici o altă persoană prin **procură autentificată de notarul public** (pentru cei care se afla în România și din diferite motive nu pot fi prezenți la semnare) sau **procură autentificată la Ambasada/Oficiul Consular al României de pe teritoriul statului în care află**, urmând ca procura originală să fie prezentată la data semnării promisiunii de vânzare cumpărare și/sau a contractului de vânzare și ipotecă la biroul notarial.



Pentru cetățenii străini aflați pe teritoriul altui stat, care nu pot fi prezenți la semnarea actului notarial în România, soluția **clară, sigură și simplă este de a solicita autentificarea unei procuri în vederea vânzării sau cumpărării la Consulatul țării de domiciliu**. Este esențial și obligatoriu ca procura (PoA) să fie autentificată, nu certificată, legalizată sau supusă altei proceduri-, actul va fi apostilat conform Convenției de la Haga (când este cazul), urmând să fie tradus în România de către un traducator autorizat de Ministerul Justiției, după care notarul public va efectua legalizarea semnăturii traducătorului.

În art. 1.301 din Codul civil, „Forma împuternicirii”, este reglementat principiul **simetriei formelor** și se prevede că **împuternicirea nu produce efecte decât dacă este dată cu respectarea formelor cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului pe care reprezentantul urmează să îl încheie**.

În titlul IX, „Diferite contracte speciale”, în cadrul reglementării contractului de mandat, art. 2.013 Cod civil, intitulat „Forma mandatului”, stipulează la alin. (2) că **mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși**.

Art 91 din legea 36/1995 republicată, prevede: „Părțile pot fi reprezentate la autentificare printr-un mandatar cu **procură specială autentică**, cu excepțiile prevăzute de lege. În această situație, notarul public este obligat să verifice în Registrul național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora, iar în cazul constatării revocării acestuia va respinge cererea de autentificare.”



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 6

Când imobilul are sarcini (ipoteca, sau alte drepturi intabulate/notate în cartea funciară la partea a III-a), până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, este necesar să obțineți de la **instituția bancară cu care ați semnat ipoteca**, documentul intitulat **Acordul creditorului** pentru înstrăinarea-vânzarea imobilului și constituirii de ipotecă rang subsecvent (dacă achiziția se face cu credit bancar).

Dacă ești cetățean străin și **nu** cunoști limba română scris, citit și vorbit, trebuie să ne comunicai onest acest aspect, pentru că în această situație, la semnarea actului notarial este obligatorie și prezența unui **traducător autorizat** de Ministerul Justiției, cu specimenul de semnătura depus în Registrul de Traduceri al biroului notarial.

În situația în care nu ai un **traducător autorizat și disponibil** pentru semnare, noi vom solicita serviciile de traducere pentru ca actul tău notarial să fie semnat în siguranță și consimțământul să fie exprimat în cunoștință de cauză.

Identificarea cetățenilor români cu domiciliul în România se poate face **numai** cu cartea de identitate originală iar identificarea cetățenilor români cu reședința în alt stat se poate face și cu pașaportul original.



În situația în care partea contractantă este **cetățean străin**, se va identifica cu pașaport sau carte de identitate emisă în țara de reședință. Suplimentar, pentru a încheia tranzacții în România, cetățenii străini vor avea nevoie fie de NIF (**număr de identificare fiscală**) ce se atribuie de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, fie de CNP atribuit de autoritățile din România în situația în care aceștia dețin permis de ședere sau carte de rezidență permanentă.

În situația în care din actul de proprietate al vânzătorului nu rezultă achitarea integrală a prețului, acesta va trebui să prezinte **dovada de plată** (fie documentele bancare pentru toate sumele achitate prin transfer bancar, fie o declarație de la foștii proprietari din care să rezulte că au primit integral prețul vânzării). În funcție de particularitățile bunului imobil, notarul poate solicita vânzătorului acte de proprietate anterioare pentru a stabili istoricul de dobândire a bunului.

În situația în care bunul imobil a fost dobândit în temeiul **Legii 112/1995**, vânzătorul va trebui să obțină de la Primăria Municipiului București următoarele adeverințe în original: adresă de la PMB – Direcția Juridic – Serviciul Instanțe Civile și Contencios Administrativ, adresă de la PMB – Direcția Juridic – Serviciul Evidență, analiza, soluționare și gestiune notificari Legea nr. 10/2021, adresă de la PMB – Direcția Juridic – Biroul Analiză și Soluționare Petiții Legile Proprietății.

Acte specifice persoanelor juridice

Atunci când partea contractantă este o **societate comercială cu răspundere limitată (SRL)**, se vor prezenta următoarele:

- Act constitutiv, certificat constator, act identitate semnat;
- Hotărârea Adunării Generale semnată de toți asociații, datată și cu număr de înregistrare, act ce va avea aplicată și ștampila societății.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 7

Contractul de vânzare va fi semnat de către administratorul societății, desemnat prin Hotărârea Adunării generale, act prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, precum și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial.

În situația în care asociații decid ca un **terț** (persoană care nu are calitatea de asociat / administrator în cadrul societății) să semneze contractul de vânzare cumpărare, în Hotărârea adunării generale se va împuternici administratorul societății să semneze procura în formă autentică în fața notarului public, act prin care va mandata terțul să încheie tranzacția. Datele de identificare ale persoanei care va semna contractul la biroul notarial, se vor preciza în mod obligatoriu în cuprinsul AGA.

Atunci când o parte contractantă este o **societate pe acțiuni (SA)**, se vor prezenta următoarele:

- Act constitutiv, certificat constator, act identitate semnat;
- Convocarea împreună cu documentele de publicare specificate mai jos și Hotărârea Adunării generale, datată și cu număr de înregistrare, act ce va avea aplicată ștampila societății, împreună cu extrasul din Monitorul Oficial.



Potrivit Art 117 alin 3 din Legea 31/1990 republicată, **Convocarea va fi publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și într-unul dintre ziarele de largă răspândire din localitatea în care se află sediul societății sau din cea mai apropiată localitate și conform art 131, alin 4**, pentru a fi opozabile terților, hotărârile adunării generale vor fi depuse în termen de 15 zile la oficiul registrului comerțului, spre a fi menționate în registru și publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. **Ele (hotărârile adunării generale) nu vor putea fi executate mai înainte de aducerea la îndeplinire a acestor formalități.**

Contractul de vânzare va fi încheiat de persoana desemnată prin Hotărârea Adunării generale act supus condițiilor mai sus amintite și prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial de vânzare cumpărare.

Acte specifice pentru Fundație/Asociație

- Actul constitutiv și Statutul;
- Certificatul de înscriere din Registrul asociațiilor și fundațiilor aflat la grefa judecătorei în a cărei circumscripție teritorială își are sediul, conform Ordonanței nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații;
- Hotărârea adunării generale pentru Asociație, respectiv Hotărârea Consiliului Director pentru Fundație, va respecta și se va raporta la condițiile de înstrăinare pentru bunurile aflate în patrimoniul ei, acestea fiind prevăzute în actele de înființare și va cuprinde articole clare prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, precum și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial;



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 8

- Semnatarul actului va fi desemnat prin hotărârea adunării generale/ consiliului director în conformitate cu prevederile statutare/actului de constituire;
- Extras din Registrul Asociațiilor și fundațiilor eliberat de Judecătoria de la sediul entității sau de Ministerul Justiției (pentru acest document este necesar să verificați dacă judecătoria respectivă mai eliberează actul, sau vă direcționează către Minister).

Dacă părțile contractante sunt persoane fizice, din prețul total, cumpărătorul poate achita maxim **10.000 euro în numerar**, iar restul va trebui achitat prin transfer bancar.

Dacă una sau ambele părți contractante sunt **persoane juridice**, prețul se va achita doar prin transfer bancar și doar în moneda națională (lei).

Pentru ca plata avansului de preț/ a prețului vânzării să fie o plată valabilă, este necesar ca atât vânzătorul cât și cumpărătorul să fie titularul contului **din și în care** se face transferul sumelor.

Nu se pot transfera sume de bani din sau în conturile terților/persoanelor care nu sunt părți în actul notarial sau nu sunt beneficiari ai vreunui drept evidențiat în cartea funciară, indiferent de gradul de rudenie sau de alte considerente.

Dacă proprietatea se compune din apartament, cote indivize din spații/drumuri de acces/alei comune, se vor prezenta încheierile / extrasele de carte funciară pentru informare și pentru aceste **spații comune**.

Certificatul fiscal se emite pe numele fiecărui coproprietar, atât pentru apartament cât și pe toate cotele indivize deținute (teren aferent, alei, drum, spații comune identificate în actul de proprietate și supuse impozitării). Acesta se emite de Direcția Taxe și Impozite Locale (de la locul situării apartamentului-imobilului) numai dacă toate taxele către bugetul local sunt achitate la zi și există rol deschis pe numele fiecărui coproprietar.

Biroul nostru notarial poate obține certificatul fiscal pentru imobilele din Municipiul București, numai în baza împuternicirii proprietarilor, și sub rezerva ca toate taxele să fie achitate la zi, rolul să fie deschis atât pe numele tuturor coproprietarilor cât și pentru toate accesoriile apartamentului/imobilului, actele de proprietate și actele de identitate să fie transmise în format clar și complet.



Suplimentar, în vederea eliberării certificatului fiscal pentru un imobil din sectorul 4, Direcția taxe și Impozite solicită și contractul cu compania de salubritate precum și ultima chitanță de plată a taxei de salubritate, astfel încât avem rugămintea ca și acestea să ne fie transmise.

Dacă sunt mai mulți vânzători și doar unul dintre ei are rol fiscal deschis, este obligatoriu ca fiecare să meargă personal sau reprezentat de un mandatar (împuternicit cu procură specială notarială) la Direcția Taxe și impozite locale în vederea deschiderii rolului fiscal. Pentru aceasta situație se vor prezenta actele de proprietate originale, actul de identitate, intabularea pentru apartament cât și pentru accesoriile/părți comune și se vor consulta cerințele specifice comunicate de Direcția de Taxe locale de la locul situării apartamentului (sector 1, 2, 3 etc).



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Informații utile vânzare cumpărare imobil

Pagina 9

Certificatul de performanță energetică este valabil 10 de ani de la data emiterii și clasifică imobilul în funcție de consumul de energie și impactul asupra mediului.

Onorariul notarului public și tariful pentru Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară vor fi suportate de către cumpărător și vor fost calculate având în vedere prețul de înstrăinare (dacă prețul declarat de părți va fi superior valorii minime din studiul de piață privind valorile minime imobiliare) sau având în vedere valoarea bunului imobil stabilită conform studiului de piață privind valorile minime imobiliare (dacă valoarea minimă de piață va fi superioară prețului declarat de părți).

În situația în care prețul imobilului se achită cu credit bancar, odată cu contractul de vânzare se va semna și un contract de ipotecă între cumpărător și banca finanțatoare, iar cumpărătorul va suporta taxele notariale și tariful pentru Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară aferente contractului de ipotecă. Excepție fac creditele obținute prin programele "Noua Casă" sau „IMM Invest”, pentru care nu se încheie contract de ipotecă separat.

Vânzătorul (persoană fizică) va achita **impozitul privind venitul din transferul proprietăților imobiliare** din patrimoniul personal:

- dacă bunul imobil este deținut de către vânzător o perioadă mai mică de trei ani, impozitul va fi în cuantum de 3% din prețul vânzării/valoarea minimă stabilită în studiul de piață;
- dacă bunul imobil este deținut de către vânzător o perioadă mai mare de trei ani, impozitul va fi în cuantum de 1% din prețul vânzării/valoarea minimă stabilită în studiul de piață.

Pentru că fiecare tranzacție presupune răspunsuri și soluții punctuale, ne poti scrie și atașa documentele [aici](#).
Împreună vom stabili data semnării, procedura de urmat și orice aspecte juridice.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)