

RAPORT SPECIAL

Luna septembrie 2026 pentru contabili

foto copertă: freepik.com

EXCLUSIV
pentru abonații
domeniulfiscal.ro



RENTROP & STRATON
Informații Specializate

www.rs.ro

LUNA SEPTEMBRIE 2026 PENTRU CONTABILI: PROFITABILITATEA SUB LUPA ANAF ȘI ULTIMA LUNĂ PENTRU COTA DE TVA DE 9% LA ANUMITE LOCUINȚE

Luna septembrie 2026 aduce în prim-plan două teme unite prin aceeași cerință: demonstrarea realității economice și a tratamentului fiscal aplicat. Practica recentă a controalelor indică o atenție mai mare acordată **variațiilor de profitabilitate și situațiilor în care profitul impozabil este diminuat fără explicații credibile**. În același timp, Legea nr. 161/2026 stabilește data de **30 septembrie 2026 ca termen-limită pentru livrarea anumitor locuințe care pot beneficia tranzitoriu de cota de TVA de 9%**.

Scăderea profitului trebuie să poată fi explicată economic

O diminuare a marjei de profit nu reprezintă, prin ea însăși, o abatere de la regula fiscală. Rezultatul poate fi influențat de reducerea cererii, pierderea unor clienți, creșterea costurilor, investiții sau discounturi. Riscul apare când evoluția declarată nu este susținută de contracte, analize, corespondență și decizii interne.

Pot atrage atenția situații precum:

- scăderea bruscă a cifrei de afaceri (în condițiile menținerii personalului și cheltuielilor);
- întreruperea neobișnuită a facturării spre sfârșitul anului sau
- transferarea unor venituri ori activități către afiliați.

Relevantă poate fi și abaterea marjei față de anii anteriori, fără schimbări ale modelului de afaceri. Acești indicatori justifică verificări, dar nu dovedesc venituri nefiscalizate ori un avantaj fiscal abuziv.

Articolul 40⁴ din Codul fiscal, care reglementează regula generală antiabuz în materia impozitului pe profit, permite neluarea în considerare a unui demers sau a unei serii de demersuri neautentice, întreprinse cu scopul principal ori cu unul dintre scopurile principale de a obține un avantaj fiscal care contravine obiectului sau scopului dispozițiilor fiscale aplicabile. Un demers este considerat neautentic în măsura în care nu are la bază motive comerciale valabile care reflectă realitatea economică.

Separat, art. 11 din Codul fiscal permite organului fiscal să nu ia în considerare o tranzacție fără scop economic sau să îi reîncadreze forma pentru a reflecta conținutul economic.

Profitul nu poate fi stabilit automat la nivelul unei medii istorice. Comparația profitabilității este un instrument de analiză de risc și un punct de plecare pentru control. Obligațiile suplimentare trebuie fundamentate pe situația concretă, probe și legătura dintre faptele constatate, norma aplicată și ajustarea calculată.

Ce trebuie să verifice preventiv contabilul în septembrie

Înainte de încheierea trimestrului al III-lea, este utilă compararea lunară și anuală a cifrei de afaceri, a marjei brute, a rezultatului operațional și a profitului impozabil. Abaterile importante trebuie discutate cu administratorul și corelate cu documentele reale ale activității. Se impune verificarea în special a facturilor emise după livrare, a serviciilor prestate și nefacturate, a avansurilor, stornărilor, reducerilor comerciale, veniturilor înregistrate în avans, tranzacțiilor cu afiliații și a eventualelor mutări de activitate între societăți controlate de aceleași persoane.

Dosarul justificativ nu trebuie creat în timpul inspecției. Schimbarea prețurilor, renunțarea la un client, discounturile, reorganizarea sau costurile neobișnuite trebuie documentate la momentul deciziei. Pentru operațiunile cu afiliații trebuie urmărite principiul valorii de piață și obligațiile privind dosarul prețurilor de transfer.

30 septembrie 2026, termen pentru anumite locuințe privind cota redusă de TVA

Legea nr. 161/2026, în vigoare din 7 august 2026, instituie o măsură tranzitorie pentru persoanele fizice care au încheiat, până la 1 august 2025, un act juridic între vii având ca obiect plata în avans pentru achiziția unei locuințe. Pentru aplicarea cotei de TVA de 9%, locuința trebuie livrată cel târziu la 30 septembrie 2026 și să poată fi locuită ca atare la momentul livrării.

Condițiile sunt cumulative. Suprafața utilă nu poate depăși 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, iar valoarea locuinței, inclusiv terenul, nu poate depăși 600.000 lei fără TVA. Cumpărătorul nu trebuie să fi achiziționat o altă locuință cu cotă redusă de TVA începând cu 1 ianuarie 2023. Pentru actele privind plata în avans încheiate între 3 și 31 iulie 2025, este necesară și dovada achitării integrale, până la 31 iulie 2025, a unui avans de 20% din valoarea fără TVA.

Notarul verifică registrul achizițiilor de locuințe cu cotă redusă, completează registrul la autentificarea transferului și înscrie în act cota aplicată. Totuși, furnizorul rămâne responsabil pentru tratamentul TVA din factură. De aceea, înainte de livrare trebuie confruntate antecontractul, data și valoarea avansului, documentele privind suprafața și caracterul locuibil, prețul total, situația cumpărătorului în registru și data transferului.

Pentru locuințele cumpărate cu cota standard între 1 și 6 august 2026, persoana fizică poate solicita, dacă îndeplinește condițiile legale, restituirea diferenței față de cota de 9% pentru o singură locuință. Cererea poate fi formulată de la 1 octombrie 2026, potrivit procedurii aprobate prin ordin al președintelui ANAF. În septembrie trebuie pregătite documentele, nu înregistrată anticipat restituirea ca și cum ar fi deja obținută.

CONCLUZIE

În septembrie, plătitorii de impozit pe profit trebuie să identifice variațiile neobișnuite ale veniturilor și marjelor și să păstreze explicațiile economice de la momentul faptelor.

Dezvoltatorii și cumpărătorii aflați sub regimul tranzitoriu trebuie să trateze 30 septembrie 2026 ca termen final de livrare, nu ca simplă formalitate. În ambele situații, documentarea realizată la timp transformă o explicație plauzibilă într-o **poziție fiscală temeinic fundamentată și susținută documentar**.