

acasă // GHID IMOBILIAR 2026

Ghid Complet: Negociere & Acte Imobiliare în 2026

Strategii, Documente și Taxe actualizate conform sistemului e-Proprietate.

GENERATED BY

FluxerAI Enterprise Engine

05.04.2026

Ghid Complet: Negociere & Acte Imobiliare în 2026

O nouă eră a transparenței în imobiliare

Anul 2026 aduce schimbări fundamentale în modul în care vindem și cumpărăm proprietăți în România. De la implementarea sistemului **e-Proprietate** la noile standarde de eficiență energetică, succesul unei tranzacții depinde acum de o pregătire riguroasă și de cunoașterea detaliată a legislației actualizate.

1. Peisajul Imobiliar în 2026: Ce s-a schimbat?

Piața imobiliară din 2026 este definită prin **Digitalizare** și **Sustenabilitate**. Iată principalele piloni ai noului sistem:

- **Sistemul e-Proprietate:** Statul român centralizează acum toate valorile de tranzacționare. Impozitarea se face la valoarea reală de piață, eliminând discrepanțele dintre grilele notariale vechi și realitatea economică.
- **Standardul nZEB:** Clădirile cu emisii aproape zero nu mai sunt o opțiune, ci un standard. Cumpărătorii sunt mult mai atenți la costurile de întreținere pe termen lung, ceea ce influențează direct prețul de vânzare al apartamentelor vechi.
- **Transparența Fiscală:** Atât vânzătorul, cât și cumpărătorul, sunt verificați digital pentru datoriile la bugetul de stat înainte de orice semnătură în fața notarului.

2. Checklist: Actele Necesare în 2026

Nu lăsa birocrația să îți blocheze tranzacția. Asigură-te că ai acest set complet de documente pregătit cu cel puțin 14 zile înainte de data stabilită pentru semnare.

A. Documente de Proprietate și Identificare

Actele de Proprietate: Contractul de vânzare original, certificatul de moștenitor sau hotărârea judecătorească (după caz).

Documentația Cadastrală: Cadastrul actualizat și încheierea de intabulare.

Extras de Carte Funciară: Acesta se obține obligatoriu prin notarul public și are o valabilitate de 10 zile lucrătoare.

B. Certificate și Atestări Obligatorii

Certificat de Performanță Energetică (Model Nou 2026): Din mai 2026, clasificarea A-G este mult mai strictă. Un certificat vechi ar putea să nu mai fie valid conform noilor metodologii europene.

Certificat de Atestare Fiscală: Document care atestă că proprietarul nu are datorii la bugetul local. *Noutate 2026:* Și cumpărătorul trebuie să prezinte o dovadă a bonității fiscale în anumite tipuri de tranzacții.

Adeverința de la Asociația de Proprietari: Semnată de președinte și administrator, care confirmă plata la zi a cotelor de întreținere și a fondului de rulment.

C. Asigurări și Utilități

Poliza PAD (Obligatorie): Dovada asigurării împotriva dezastrelor naturale (cost 130 RON/an pentru construcții tip A).

Ultimele Facturi și Chitanțe: Dovada achitării utilităților (gaz, curent, apă, salubritate) până la data predării imobilului.

3. Strategii de Negociere în 2026

Negocierea nu mai este doar despre „prețul final”, ci despre valoarea pachetului complet.

Cum să obții cel mai bun preț:

- Folosește Auditul Tehnic:** În 2026, un raport de audit energetic negativ este cea mai puternică pârghie de negociere. Dacă imobilul necesită investiții pentru a ajunge la standardul nZEB, poți solicita o reducere substanțială a prețului.
- Tranzacția Directă:** Colaborarea cu platforme care elimină comisionul de 2-3% îți oferă un avantaj competitiv. Poți folosi această economie pentru a încheia tranzacția mai rapid.
- Flexibilitatea Termenelor:** Mulți vânzători sunt prinși în tranzacții în lanț. Dacă oferi un termen de eliberare de 60-90 de zile în loc de 30, poți obține un discount pentru confortul oferit vânzătorului.

4. Costuri și Taxe Estimative

Pentru a evita surprizele neplăcute, bugetează corect următoarele costuri (valabile pentru 2026):

Tip Cost	Cine Plătește?	Valoare Estimată
Impozit Transfer	Vânzător	1% (deținere >3 ani) sau 3% (<3 ani)
Onorariu Notarial	Cumpărător	Grilă fixă + 21% TVA
Taxă ANCP	Cumpărător	0,15% din prețul vânzării
Certificat Energetic	Vânzător	~300 - 600 RON (funcție de suprafață)

Ești gata să faci pasul cel mare?

Echipa **acasă Arad** este alături de tine cu consultanță personalizată și acces la cele mai bune oferte verificate din județ.

Contactează un Expert Acasă