ROMANIA
MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

GHIDUL OBLIGAȚIILOR FISCALE ALE ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

2017

www.anaf.ro

CUPRINS

1.	ÎNREGISTRAREA FISCALĂ	2
1.1.	Depunerea declarației de înregistrare fiscală	2
1.2.	Eliberarea certificatului de înregistrare fiscală	2
1.3.	Obligația înscrierii codului de identificare fiscală pe documente	3
2.	CONDUCEREA CONTABILITĂȚII ȘI A EVIDENȚEI FISCALE	3
3.	ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR FISCALE	4
3.1.	Asociația are angajați cu contract de muncă	4
3.1.1.	Determinarea impozitului pe venitul din salarii și a contribuțiilor sociale obligatorii	4
3.1.1.1.	Acordarea deducerilor personale la funcția de bază	5
3.1.2.	Documentul eliberat angajatului de către asociația de proprietari	6
3.1.3.	Declararea și plata impozitelor și contribuțiilor aferente veniturilor din salarii	7
3.2.	Asociația încheie contracte de prestări servicii	9
3.3.	Asociația obține venituri din activități economice	9
3.4.	Plata obligațiilor fiscale	11
4.	SANCȚIUNI	11
4.1.	Contravenții	11
5.	OBLIGAȚII DECLARATIVE ALE PERSONALULUI ANGAJAT ÎN CADRUL ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI	12
6.	CUM SE POT OBȚINE INFORMAȚII SUPLIMENTARE ?	12

Asociațiile de proprietari sunt persoane juridice având ca scop administrarea și gestionarea proprietății comune, și sunt înființate, organizate și funcționează potrivit legii speciale, respectiv Legea nr. 230/ 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.

1. ÎNREGISTRAREA FISCALĂ

Orice persoană sau entitate care este subiect într-un raport juridic fiscal are obligația să se înregistreze fiscal primind un cod de identificare fiscală[1].

1.1. Depunerea declarației de înregistrare fiscală

În cazul asociațiilor de proprietari, constituite potrivit legii[2], codul de identificare fiscală va fi codul de înregistrare fiscală atribuit de organul fiscal competent din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

În vederea atribuirii codului de înregistrare fiscală și eliberării certificatului de înregistrare fiscală, asociațiile de proprietari au obligația să depună la organul fiscal competent formularul 010 „Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni/Declarație de radiere pentru persoane juridice, asocieri și alte entități fără personalitate juridică[3]".

Declarația de înregistrare fiscală se depune în termen de 30 de zile de la data înființării asociației, potrivit legii.

Modificările ulterioare ale datelor din declarația de înregistrare fiscală trebuie aduse la cunoștință organului fiscal competent din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală, în termen de 15 de zile de la data producerii acestora, prin depunerea declarației de mențiuni, completând același formular 010, dar bifând căsuța corespunzătoare mențiunilor.

1.2. Eliberarea certificatului de înregistrare fiscală[4]

Pe baza declarației de înregistrare fiscală, organul fiscal competent din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală eliberează certificatul de înregistrare fiscală, în termen de 10 zile de la data depunerii declarației. Prin certificatul de înregistrare fiscală se atribuie codul de identificare fiscală, ce va fi înscris de asociație în cadrul documentelor elaborate.

Eliberarea certificatelor de înregistrare fiscală nu este supusă taxelor extrajudiciare de timbru.

[1] Art. 82 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

[2] Legea nr. 230/ 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

[3] OPANAF nr. 3698/2015 pentru aprobarea formularelor de înregistrare fiscală a contribuabililor și a tipurilor de obligații fiscale care formează vectorul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

[4] Art. 87 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

La încetarea condițiilor care au generat înregistrarea fiscală, asociația are obligația de a preda organelor fiscale, în vederea anulării, certificatul de înregistrare fiscală, odată cu depunerea declarației de mențiuni.

1.3. Obligația înscrierii codului de identificare fiscală pe documente

Pe toate documentele emise asociațiile de proprietari au obligația de a înscrie codul de identificare fiscală propriu. În cadrul acestor documente, se cuprind, printre altele, facturile emise pentru facturarea chiriei aferentă închirierii unor spații ale proprietății comune, chitanțele[5] eliberate membrilor asociației cu ocazia încasării în numerar a contravalorii cotei părți ce le revin din cheltuielile comune, comenzi transmise unor prestatori de servicii în vederea executării unor lucrări, completarea și depunerea formularelor de declarații fiscale – formularul 100, formularul 112.

2. CONDUCEREA CONTABILITĂȚII ȘI A EVIDENȚEI FISCALE

Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă[6].

În vederea stabilirii stării de fapt și a obligațiilor fiscale de plată, asociațiile de proprietari sunt obligate să conducă evidențe fiscale, potrivit actelor normative în vigoare. Evidențele sunt ținute în limba română și în moneda națională.

Asociațiile de proprietari au obligația de a calcula și de a înregistra în evidențe impozitele, taxele, contribuțiile și alte sume datorate bugetului general consolidat, precum și obligația de a calcula, de a reține și de a înregistra în evidențele contabile și de plată, la termenele legale, impozitele și contribuțiile care se realizează prin stopaj la sursă.

Evidențele vor fi păstrate la domiciliul fiscal al asociației, inclusiv pe suport electronic, sau pot fi încredințate spre păstrare unei societăți autorizate, potrivit legii, să presteze servicii de arhivare.

Pentru exercițiul financiar în curs evidențele se păstrează la domiciliul fiscal al asociației de proprietari.

În cazul în care evidențele contabile/fiscale sunt ținute cu ajutorul sistemelor electronice de gestiune, pe lângă datele arhivate în format electronic, asociația este obligată să păstreze și să prezinte aplicațiile informatice cu ajutorul cărora le-a generat.

Asociațiile de proprietari sunt obligate să evidențieze veniturile realizate și cheltuielile efectuate aferente activităților economice desfășurate, prin întocmirea registrelor sau a oricăror alte documente prevăzute de lege.

Asociațiile de proprietari sunt obligate să utilizeze pentru activitatea desfășurată documente primare și de evidență contabilă stabilite prin lege, și să completeze integral rubricile formularelor, corespunzător operațiunilor înregistrate. În situația utilizării sistemelor informatice financiar-contabile, este necesar să fie respectate criteriile minimale privind programele informatice utilizate în domeniul financiar - contabil, prevăzute de normele metodologice de întocmire și utilizare a registrelor și formularelor comune pe economie privind activitatea financiară și contabilă, elaborate de Ministerul Finanțelor Publice.

[5] Anexa 1 art.22 alin.(8) din NORMELE METODOLOGICE de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1588/2007;

[6] Anexa 2 din Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.1969/2007 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;

Organul fiscal poate lua în considerare orice evidențe ținute de contribuabil pe care le consideră relevante pentru impunere.

3. ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR FISCALE

Pentru îndeplinirea obligațiilor fiscale de către asociațiile de proprietari, se disting următoarele situații:

3.1. Asociația are angajați cu contract de muncă;
3.2. Asociația încheie contracte potrivit Codului civil;
3.3. Asociația obține venituri din activități economice.

3.1. Asociația are angajați cu contract de muncă

Obligațiile asociației constau în:

3.1.1. Determinarea impozitului pe venitul din salarii și a contribuțiilor sociale obligatorii[7]

Impozitul lunar pe venitul din salarii este un impozit final, care se calculează și se reține la sursă de către asociație.

Impozitul lunar se determină astfel:

- **pentru angajații care au funcția de bază** la asociație, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinată ca diferență între venitul net din salarii calculat prin deducerea din venitul brut a contribuțiilor sociale obligatorii aferente unei luni, datorate potrivit legii în România sau în conformitate cu instrumentele juridice internaționale la care România este parte, precum și, după caz, a contribuției individuale la bugetul de stat datorată potrivit legii, și următoarele:

- deducerea personală acordată pentru luna respectivă;
- cotizația sindicală plătită în luna respectivă;
- contribuțiile la fondurile de pensii facultative potrivit Legii nr. 204/2006, cu modificările și completările ulterioare, și cele la scheme de pensii facultative, calificate astfel în conformitate cu legislația privind pensiile facultative de către Autoritatea de Supraveghere

[7] Cotele de contribuții sociale obligatorii, **valabile în anul** 2017sunt următoarele:

a) *pentru contribuția de asigurări sociale:*

a.1) 26,3% pentru condiții normale de muncă, din care 10,5% pentru contribuția individuală și 15,8% pentru contribuția datorată de angajator;

a.2) 31,3% pentru condiții deosebite de muncă, din care 10,5% pentru contribuția individuală și 20,8% pentru contribuția datorată de angajator;

a.3) 36,3% pentru condiții speciale de muncă și pentru alte condiții de muncă astfel cum sunt prevăzute în Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare, din care 10,5% pentru contribuția individuală și 25,8% pentru contribuția datorată de angajator.

b) *pentru contribuția de asigurări sociale de sănătate:*

b.1) 5,5% pentru contribuția individuală;

b.2) 5,2% pentru contribuția datorată de angajator.

c) *0,85% pentru contribuția pentru concedii și indemnizații de asigurări sociale de sănătate;*

d) *pentru contribuția la bugetul asigurărilor de șomaj:*

d^1) *0,5% pentru contribuția individuală;*

d^2) *0,5% pentru contribuția datorată de angajator;*

e) *0,15% - 0,85% pentru contribuția de asigurare pentru accidente de muncă și boli profesionale, diferențiată în funcție de clasa de risc, conform legii, datorată de angajator;*

f) *0,25% pentru contribuția la Fondul de garantare pentru plata creanțelor salariale, datorată de angajator.*

Financiară, administrate de către entități autorizate stabilite în state membre ale Uniunii Europene sau aparținând Spațiului Economic European, suportate de angajați, astfel încât la nivelul anului să nu se depășească echivalentul în lei al sumei de 400 euro;
- primele de asigurare voluntară de sănătate suportate de angajați, astfel încât la nivelul anului să nu se depășească echivalentul în lei al sumei de 400 euro[8];

➢ **pentru celelalte cazuri**, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de calcul determinate ca diferență între venitul brut și contribuțiile sociale obligatorii aferente unei luni, datorate potrivit legii în România sau în conformitate cu instrumentele juridice internaționale la care România este parte, precum și, după caz, a contribuției individuale la bugetul de stat datorate potrivit legii, pe fiecare loc de realizare a acestora.

În cazul veniturilor din salarii și/sau al diferențelor de venituri din salarii stabilite pentru perioade anterioare, conform legii, impozitul se calculează și se reține la data efectuării plății, în conformitate cu reglementările legale în vigoare privind veniturile realizate în afara funcției de bază la data plății, și se plătește până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-au plătit.

În cazul veniturilor reprezentând salarii, diferențe de salarii, dobânzi acordate în legătură cu acestea, precum și actualizarea lor cu indicele de inflație, stabilite în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii, impozitul se calculează și se reține la data efectuării plății, în conformitate cu reglementările legale în vigoare la data plății pentru veniturile realizate în afara funcției de bază, și se plătește până la data de 25 a lunii următoare celei în care au fost plătite.

Plătitorul este obligat să determine valoarea totală a impozitului anual pe veniturile din salarii, pentru fiecare contribuabil.

3.1.1.1. Acordarea deducerilor personale la funcția de bază[9]

Deducerea personală se acordă la funcția de bază, pentru persoanele fizice care au un venit lunar brut de până la 1.500 lei inclusiv, astfel:
- pentru contribuabilii care nu au persoane în întreținere - 300 lei;
- pentru contribuabilii care au o persoană în întreținere - 400 lei;
- pentru contribuabilii care au două persoane în întreținere - 500 lei;
- pentru contribuabilii care au trei persoane în întreținere - 600 lei;
- pentru contribuabilii care au patru sau mai multe persoane în întreținere - 800 lei.

Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii cuprinse între 1501 lei și 3.000 lei, inclusiv, deducerile personale sunt degresive față de cele de mai sus.

Pentru contribuabilii care realizează venituri brute lunare din salarii de peste 3.000 lei nu se acordă deducerea personală.

❖ Persoana în întreținere poate fi soția/soțul, copiii sau alți membri de familie, rudele contribuabilului sau ale soțului/soției acestuia până la gradul al doilea inclusiv, ale cărei venituri, impozabile și neimpozabile, nu depășesc 300 lei lunar, cu excepția veniturilor:

[8] Conform prevederilor Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
[9] ORDIN Nr. 52/2016 din 14 ianuarie 2016 privind aprobarea calculatorului pentru determinarea deducerilor personale lunare pentru contribuabilii care realizează venituri din salarii la funcția de bază, începând cu luna ianuarie 2016, potrivit prevederilor art. 77 alin. (2) și ale art. 66 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicat în: Monitorul Oficial nr. 52 din 25 ianuarie 2016.

- bursele primite de persoanele care urmează orice formă de școlarizare sau perfecționare în cadru instituționalizat;
- premiile obținute de sportivii medaliați la campionatele mondiale, europene și la jocurile olimpice/paralimpice;
- premiile, primele și indemnizațiile sportive acordate sportivilor, antrenorilor, tehnicienilor și altor specialiști, prevăzuți în legislația în materie, în vederea realizării obiectivelor de înaltă performanță: clasarea pe locurile 1 - 6 la campionatele europene, campionatele mondiale și jocurile olimpice/paralimpice, precum și calificarea și participarea la turneele finale ale campionatelor mondiale și europene, prima grupă valorică, precum și la jocurile olimpice/paralimpice, în cazul jocurilor sportive;
- primele și indemnizațiile sportive acordate sportivilor, antrenorilor, tehnicienilor și altor specialiști, prevăzuți de legislația în materie, în vederea pregătirii și participării la competițiile internaționale oficiale ale loturilor reprezentative ale României.
- primele acordate sportivilor, antrenorilor, tehnicienilor și altor specialiști, prevăzuți în legislația în materie, din sumele încasate de cluburi ca urmare a calificării și participării la competiții intercluburi oficiale europene sau mondiale;
-premiile și alte drepturi sub formă de cazare, masă, transport și altele asemenea, obținute de elevi și studenți în cadrul competițiilor interne și internaționale, inclusiv elevi și studenți nerezidenți în cadrul competițiilor desfășurate în România;
- pensiile de urmaș cuvenite conform legii, precum și a prestațiilor sociale acordate potrivit art.58 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

❖ Copiii minori, în vârstă de până la 18 ani împliniți, ai contribuabilului, sunt considerați întreținuți.

❖ Nu sunt considerate persoane aflate în întreținere:
- persoanele fizice care dețin terenuri agricole și silvice în suprafață de peste 10.000 mp în zonele colinare și de șes și de peste 20.000 mp în zonele montane;

❖ Regulile de impunere proprii veniturilor din salarii se aplică și următoarelor tipuri de venituri, considerate asimilate salariilor:
- remunerația primită de președintele asociației de proprietari sau alte persoane (membrii comitetului executiv, cenzori), în baza contractului de mandat, potrivit legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- indemnizațiilor, primelor și altor asemenea sume acordate membrilor aleși ai asociațiilor de proprietari/chiriași.

3.1.2. Documentul eliberat angajatului de către asociația de proprietari

Asociația de proprietari este obligată să elibereze contribuabilului, la cererea acestuia, un document care să cuprindă cel puțin informații privind: datele de identificare ale contribuabilului, venitul realizat în cursul anului, deducerile personale acordate, impozitul calculat și reținut. Documentul eliberat contribuabilului, la cererea acestuia, nu reprezintă un formular tipizat[10].

[10] Art. 81 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.1.3 Declararea și plata impozitelor și contribuțiilor aferente veniturilor din salarii

Asociațiile de proprietari, în calitate de plătitori de venituri din salarii și venituri asimilate salariilor, care au avut un număr mediu de până la 3 salariați exclusiv, precum și venituri de până la 100.000 euro (în cazul asociațiilor plătitoare de impozit pe profit), sunt obligate să depună trimestrial, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare trimestrului, formularul 112 "Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate[11]", în care declară impozitul pe veniturile din salarii, contribuțiile sociale obligatorii calculate și reținute, precum și evidența nominală a persoanelor asigurate.

Depunerea trimestrială a declarației menționate anterior constă în completarea și depunerea a câte unei declarații pentru fiecare lună din trimestru.

Impozitul aferent veniturilor fiecărei luni, calculat și reținut la data efectuării plății acestor venituri, se plătește, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare trimestrului pentru care se datorează.

Numărul mediu de salariați se calculează ca medie aritmetică a numărului de salariați din declarația menționată depusă pentru fiecare lună din anul anterior.

Venitul total se stabilește pe baza informațiilor din situațiile financiare ale anului anterior.

Asociațiile de proprietari pot opta pentru declararea și plata lunară, dacă depun declarația privind opțiunea până la data de 31 ianuarie inclusiv.

Stabilirea venitului total în vederea verificării condiției pentru depunerea trimestrială a formularului 112, se face pe baza informațiilor din situațiile financiare ale anului anterior.

Ori de câte ori în cursul trimestrului persoanele fizice care realizează venituri din salarii sau asimilate salariilor beneficiază de concedii și indemnizații de asigurări sociale de sănătate sau le încetează calitatea de asigurat, plătitorii de venituri din salarii și asimilate salariilor, în calitate de angajatori, depun formularul 112 - Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a intervenit concediul medical sau încetarea calității de asigurat. În acest caz, declarația/declarațiile aferentă/aferente perioadei rămase din trimestru se depune/se depun până la data de 25 inclusiv a lunii următoare trimestrului.

În cazul în care încetarea calității de asigurat are loc în luna a doua a trimestrului, se vor depune atât declarația pentru prima lună a trimestrului, cât și cea pentru luna a doua, urmând ca după încheierea trimestrului să se depună numai declarația pentru luna a treia.

[11] ORDIN comun al ministrului finanțelor publice, ministrului muncii familiei și protecției sociale și ministrului sănătății nr. 1045/2084/793 din 2012 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a "Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate", cu modificările și completările ulterioare;

Formularul 112 se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță, pe portalul www.e-guvernare.ro depunerea în format electronic se face sub forma unui fișier PDF, care are atașat fișierul XML.

Pentru depunerea electronică a declarației, asociația trebuie să dețină un certificat calificat, eliberat în condițiile Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică.

Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate se completează cu ajutorul programului de asistență.

Programul de asistență este pus la dispoziția contribuabililor, în mod gratuit, de unitățile fiscale sau poate fi descărcat de pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la adresa www.anaf.ro.

NOTĂ:

Pentru remunerația primită de președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv și cenzorii, în baza contractului de mandat, nu se datorează următoarele contribuții:
- contribuția de asigurări pentru șomaj;
- contribuția pentru concedii și indemnizații de asigurări sociale de sănătate;
- contribuția de asigurare pentru accidente de munca și boli profesionale;
- contribuția la Fondul de garantare pentru plata creanțelor salariale.

IMPORTANT[12] : În cazul câștigului lunar brut, realizat în baza unui **contract individual de muncă cu normă întreagă sau cu timp parțial,** al cărui nivel este sub nivelul salariului minim brut pe țară garantat în plată aprobat prin hotărâre a Guvernului, venitul luat în calcul la determinarea bazei lunare de calcul al **contribuției de asigurări sociale datorate de asociația de proprietari,** este salariul minim brut pe țară în vigoare în luna pentru care se datorează contribuția de asigurări sociale, corespunzător numărului zilelor lucrătoare din lună în care contractul a fost activ.

Prevederile menționate anterior nu se aplică asociației de proprietari, pe perioada în care salariații acesteia se află în una dintre următoarele situații:
a) sunt elevi sau studenți, cu vârsta până la 26 de ani, aflați într-o formă de școlarizare; b) sunt ucenici, potrivit legii, în vârstă de până la 18 ani;
c) sunt persoane cu dizabilități cărora prin lege li se recunoaște posibilitatea de a lucra mai puțin de 8 ore pe zi;
d) au calitatea de pensionari pentru limită de vârstă în sistemul public de pensii, cu excepția pensionarilor pentru limită de vârstă care beneficiază de pensii de serviciu în baza unor legi/statute speciale, precum și a celor care cumulează pensia pentru limită de vârstă din sistemul public de pensii cu pensia stabilită în unul dintre sistemele de pensii neintegrate sistemului public de pensii;
e) realizează în cursul aceleiași luni venituri din salarii sau asimilate salariilor în baza a două sau mai multe contracte individuale de muncă, iar baza lunară de calcul cumulată aferentă acestora este cel puțin egală cu salariul minim brut pe țară.

[12]Art.140 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare - așa după cum a fost modificat prin Ordonanța Guvernului nr.4/2017 – în vigoare de la 01.08.2017.

3.2. Asociația încheie contracte de prestări servicii

Dacă persoana fizică prestatoare de servicii, cu care se încheie contractul în baza Codului civil, **este persoană fizică autorizată** să desfășoare activități independente sau exercită profesii libere (cu excepția contractelor de valorificare a dreptului de proprietate intelectuală) și este înregistrată fiscal potrivit legislației în materie, asociația de proprietari nu are obligații de reținere la sursă nici a impozitului și nici a contribuțiilor sociale.
Documentul care atestă înregistrarea fiscală a persoanelor fizice care desfășoară activități independente este [13]:

a) pentru comercianți, care se înregistrează potrivit legii speciale la **registrul comerțului**, certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului, în care este înscris **codul unic de înregistrare** atribuit potrivit legii speciale[14];
b) pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice în mod independent sau exercită profesii libere, cu excepția celor prevăzute la lit. a), certificatul de înregistrare fiscală în care este înscris **codul de înregistrare fiscală** atribuit de **organul fiscal**[15].

Dacă persoana fizică prestatoare de servicii, cu care se încheie contractul în baza Codului civil, **nu este persoană fizică autorizată,** respectiv nu este înregistrată fiscal potrivit legislației în materie și care desfășoară activități de producție, comerț, prestări de servicii, profesii liberale, drepturi de proprietate intelectuală, **fără a avea caracter de continuitate și pentru care nu sunt aplicabile prevederile cap. II "Venituri din activități independente" din titlul IV al Codului fiscal,** asociația de proprietari calculează impozitul pe venitul achitat persoanelor respective, la momentul acordării veniturilor prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului brut.

Impozitul astfel reținut se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut, și totodată asociația de proprietari are obligația ca, acest impozit menționat anterior să-l declare, în formularul 100[16] - "Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat" precum și, anual, în formularul 205[17] - "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile realizate, pe beneficiari de venit".

3.3. Asociația obține venituri din activități economice

Asociațiilor de proprietari constituite ca persoane juridice și asociațiilor de locatari recunoscute ca asociații de proprietari **nu le sunt aplicabile prevederile Titlului II – Impozitul pe profit**[18], cu excepția celor care obțin venituri din exploatarea proprietății comune, potrivit legii.

Veniturile asociației de proprietari sunt veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, și acestea aparțin asociației de proprietari.

[13] Art.81 alin.(1) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

[14] Art.82 alin.(1) lit. b) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

[15] Art.82 alin.(1) lit. c) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

[16] Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 587/2016 din 1 februarie 2016 pentru aprobarea modelului și conținutului formularelor utilizate pentru declararea impozitelor și taxelor cu regim de stabilire prin autoimpunere sau reținere la sursă, PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 94 din 8 februarie 2016, cu modificările și completările ulterioare;

[17] Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/2012 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la Titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

[18] Art.13 alin.(2) lit. k) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În cazul în care asociațiile de proprietari obțin venituri din activități economice , acestea au obligația de a se înregistra ca plătitoare de impozit pe profit și de a depune, anual formularul 101 „Declarație privind impozitul pe profit" respectiv de înscriere în vectorul fiscal a acestei obligații prin depunerea formularului 010 "Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni/Declarație de radiere pentru persoane juridice, asocieri și alte entități fără personalitate juridică", în termen de 15 zile de la data începerii realizării veniturilor.

Veniturile asociației de proprietari pot fi: venituri din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursa, în condițiile legii.

Veniturile asociației de proprietari pot fi venituri neimpozabile sau venituri impozabile.

Veniturile neimpozabile

Sunt considerate **venituri neimpozabile**[19] pentru asociațiile de proprietari constituite ca persoane juridice și asociațiile de locatari recunoscute ca asociații de proprietari, veniturile obținute și utilizate, în anul curent sau în anii următori, pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit legii.

Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, **nu se plătesc proprietarilor,** nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

Veniturile impozabile

Dacă veniturile asociației de proprietari, menționate anterior, nu sunt utilizate în scopurile arătate mai sus, atunci asociației îi revine obligația calculării impozitul pe profitul realizat, conform evidentelor, în cota de 16% și virării acestuia la bugetul de stat, pana la data de 25 februarie inclusiv a anului următor.

► În situația în care veniturile asociațiilor de proprietari sunt utilizate pentru achitarea facturilor de utilități, fapt care are ca efect diminuarea cotelor de întreținere ce revin locatarilor, aceste sume, chiar dacă nu au fost plătite efectiv proprietarilor, **reprezintă pentru aceștia venituri din alte surse,** care se impozitează prin aplicarea cotei de 16 % asupra venitului reprezentând valoarea diminuată a cotelor de întreținere. Totodată pentru sumele respective asociația datorează impozit pe profit.

Impozitul pe venit calculat de către asociație reprezintă impozit final, iar proprietarii beneficiari ai venitului menționat nu au obligații declarative în legătură cu acesta.

[19] Art.15 alin.(1) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Impozitul se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost calculat și totodată asociația de proprietari are obligația ca, acest impozit menționat anterior să-l declare, în formularul 100[20] - "Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat" precum și, anual, până în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului curent pentru anul expirat, în formularul 205[21] - "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile realizate, pe beneficiari de venit".

3.4. Plata obligațiilor fiscale, menționate în acest capitol, se va face la termenele prevăzute de Codul fiscal sau de alte legi care le reglementează.

Astfel, obligațiile fiscale stabilite prin formularul 112 "Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate", au termen de plată la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei expirate/25 inclusiv a lunii următoare trimestrului –după caz.

În cazul obligațiilor de plată rezultate ca urmare a desfășurării de către asociație a unor activități economice, impozitul pe profit anual se va achita pana la data de 25 februarie inclusiv a anului următor anului expirat.

4. SANCȚIUNI

4.1. Contravenții[22]

Se sancționează

- cu amendă de la 1.000 lei la 1.500 lei dacă obligațiile fiscale sustrase la plată sunt de până la 50.000 lei inclusiv,
- cu amendă de la 4.000 lei la 6.000 lei, dacă obligațiile fiscale sustrase la plată sunt cuprinse între 50.000 lei și 100.000 lei inclusiv,
- cu amendă de la 6.000 lei la 8.000 lei, dacă obligațiile fiscale sustrase la plată sunt mai mari de 100.000 lei, **următoarele contravenții**:

- nereținerea, potrivit legii, de către plătitorii obligațiilor fiscale, a sumelor reprezentând impozite și contribuții cu reținere la sursă;
- reținerea și nevărsarea în totalitate, de către plătitorii obligațiilor fiscale, a sumelor reprezentând impozite și contribuții cu reținere la sursă;

Se sancționează cu amendă contravențională de la 500 lei la 1.000 lei, **următoarele contravenții**:

- nedepunerea de către contribuabil/plătitor la termenele prevăzute de lege a declarațiilor de înregistrare fiscală, de radiere a înregistrării fiscale sau de mențiuni;
- neîndeplinirea de către contribuabil/plătitor la termen a obligațiilor de declarare prevăzute de lege, a bunurilor și veniturilor impozabile sau, după caz, a impozitelor, taxelor, contribuțiilor și a altor sume, precum și orice informații în legătură cu impozitele, taxele, contribuțiile, bunurile și veniturile impozabile, dacă legea prevede declararea acestora.

[20] Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 587/2016 din 1 februarie 2016 pentru aprobarea modelului și conținutului formularelor utilizate pentru declararea impozitelor și taxelor cu regim de stabilire prin autoimpunere sau reținere la sursă, PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 94 din 8 februarie 2016, cu modificările și completările ulterioare;

[21] Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/2012 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la Titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

[22] Art.336 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

5. OBLIGAȚII DECLARATIVE ALE PERSONALULUI ANGAJAT ÎN CADRUL ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Nu au obligații declarative persoanele fizice care, în cadrul asociațiilor de proprietari, obțin:

- venituri din salarii;
- venituri asimilate salariilor;
- venituri în baza contractelor civile încheiate potrivit Codului Civil, cu persoane fizice neautorizate, menționate în cuprinsul pct.3.2. în care impozitul s-a reținut la sursă de către asociație, fiind calculat prin aplicarea cotei de 16% la venitul brut.

Persoane fizice autorizate care obțin venituri în baza contractelor încheiate cu asociațiile de proprietari, au obligația completării și depunerii formularului 200[23] - "Declarație privind veniturile realizate din România", până la data de 25 mai inclusiv a anului curent pentru veniturile realizate în anul precedent.

6. CUM SE POT OBȚINE INFORMAȚII SUPLIMENTARE ?

Informații detaliate se pot obține la:

- accesând pagina de internet, www.anaf.ro;
- telefonic, la Biroul central asistență telefonică a contribuabililor, la nr. 031.403.91.60;
- birourile/compartimentele de asistență pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.

NOTĂ : Asociațiile de proprietari beneficiază, în activitatea lor, de sprijin și îndrumare din partea compartimentului specializat, organizat în acest scop, în cadrul Consiliilor locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București, în conformitate cu dispozițiile art.52 alin.(2) din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.

Modelul și conținutul tuturor formularelor/declarațiilor menționate în cuprinsul ghidului și/sau aplicațiile informatice ale acestora se găsesc pe pagina de internet a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la următorul link: toate formularele cu explicații.

[23] Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/2012 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la Titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Ghid elaborat de
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
PENTRU CONTRIBUABILI

2017

www.anaf.ro