



MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Satu Mare

Serviciul Asistență pentru Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

Informare

privind înregistrarea contractelor de închiriere

În Monitorul Oficial nr. 1164 din data de 05.12.2022 a fost publicat Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.031 din 17 noiembrie 2022 privind modificarea și completarea OPANAF nr. 114/2019 pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutul formularului " Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune"

Reamintim că:

➤ Începând cu data de 1 ianuarie 2023, persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, au obligația de a înregistra contractul încheiat între părți, precum și modificările ulterioare, la organul fiscal competent.

Obligația a fost introdusă prin O.G. nr. 16/2022, care modifică Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

➤ Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată, care au fost înregistrate la organele fiscale, constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege. (art. 1798 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil)

➤ Ordinul președintelui ANAF nr. 114/2019, reglementează procedura de înregistrare a contractelor de locațiune la organul fiscal competent, precum și modelul și conținutul formularului "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune".

Ordinul președintelui ANAF nr. 2.031 din 17 noiembrie 2022 vine ca o necesitate a modificării și completării prevederilor Ordinului nr. 114/2019, și anume:

- ✓ se completează procedura de înregistrare a contractelor;
- ✓ se modifică și se completează formularul "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune" cu informații privind cuantumul chiriei lunare;
- ✓ se aprobă formularul "Notificare privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere".

ATENȚIE !

- În cazul contractelor de închiriere încheiate după data de 1 ianuarie 2023, persoana fizică ce obține venitul din chirie (proprietarul) are obligația înregistrării la contractului, în termen de 30 de zile de la data încheierii, la organul fiscal de domiciliu.
- În cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, persoana fizică ce obține venitul din chirie (proprietarul) are obligația înregistrării la contractului, în termen de 90 de zile de la data de 01.01.2023, dacă acesta nu a fost deja înregistrat, la organul fiscal de domiciliu.

- În cazul contractelor de locațiune, proprietarii – **PERSOANE JURIDICE pot opta pentru înregistrarea contractelor prin depunerea cererii prin intermediul Spațiului Privat Virtual (SPV).**

Detaliem câteva aspecte din ordin:

Proprietari persoane fizice - Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

➤ Cine are obligația înregistrării contractului?

-Proprietarul are obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent

Atenție ! Dacă bunul a cărui folosință se cedează este deținut în comun, fiecare coproprietar are obligația înregistrării contractului de închiriere la organul fiscal competent

➤ Cum se înregistrează contractul?

-Contractul de închiriere se înregistrează prin depunerea formularului „*Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune*“, prevăzut în anexa nr. 2 la ordin, însoțit de o copie a contractului de închiriere.

-Conformitatea cu originalul a copiei contractului de închiriere, având număr și dată, se efectuează de către contribuabil prin înscrierea mențiunii „conform cu originalul“ și semnătura acestuia.

-Cererea se completează în două exemplare, din care originalul se depune la organul fiscal competent, iar copia se păstrează de către contribuabil.

-Cererea, însoțită de copia contractului de închiriere, se depune direct la registratura organului fiscal competent, prin poștă cu confirmare de primire sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

➤ Care este data înregistrării contractului?

Data înregistrării, la organul fiscal, a contractului de închiriere, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este, după caz, data înregistrării la registratura organului fiscal competent, data poștei sau data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor.

➤ Care este dovada înregistrării contractului?

Dovada înregistrării la organul fiscal competent a contractului de închiriere, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este:

- a) copia cererii având înscrise numărul și data înregistrării la organul fiscal - pentru cererile depuse direct la registratura organului fiscal competent;
- b) copia cererii, însoțită de confirmarea de primire semnată de reprezentantul organului fiscal competent - pentru cererile depuse prin poștă cu confirmare de primire;
- c) copia cererii, însoțită de mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor - pentru cererile depuse prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

Proprietari persoane juridice - Înregistrarea contractelor de locațiune de către locatori, potrivit prevederilor Codului civil

- Locatorii pot înregistra la organele fiscale competente contractele de locațiune pe care le încheie prin înscris sub semnătură privată în calitate de locator atât cu persoane fizice, cât și cu persoane juridice, potrivit prevederilor art. 1.798 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil

- Pentru înregistrarea contractului de locațiune, locatorul depune cererea, prevăzută în anexa nr. 2 la ordin, însoțită de o copie a contractului de locațiune.

-Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii „conform cu originalul“ și semnătura acestuia.

-Cererea se completează și se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

-La cerere se anexează copia contractului de locațiune.

Mențiunile privind modificarea sau încetarea contractului de locațiune se declară prin completarea și depunerea cererii, având bifată în formular căsuța „Modificare“ sau „Încetare“, după caz, însoțită de documentele justificative.

-Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic de confirmare transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor.

-Dovada înregistrării la organul fiscal competent a contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este copia cererii, însoțită de mesajul electronic de confirmare a depunerii.

Prevederile prezentului ordin se aplica începând cu 1 ianuarie 2023.

Șef administrație,
Ioan ȘIPOȘ

Șef serviciu,
Angela Adriana MARINESCU

Întocmit,
Georgeta DIACIUC

Material elaborat la data de 19 Decembrie 2022