



Ministerul Finanțelor
Agencia Națională de
Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice – București

Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice
Serviciul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili

Asociația pentru Dezvoltare Profesională
în Administrarea Asociațiilor de Proprietari

CUI: 40075541

Adresa: Sos. Mihai Bravu, nr.29-35, bl.P3, sc.3, ap.108
Sector 2, București



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

Numarul si data

17327/19.09.2024

Urmare adresei dvs. transmisa prin e-mail la Agentia Nationala de Administrare Fiscala inregistrata sub nr.29283182024, retransmisa si inregistrata la Administratia Sector 2 a Finanțelor Publice sub nr.MBS2-REG4322/04.04.2024, prin care este solicitat punct de vedere privind activitatea Asociatiilor de Proprietari, si conform raspunsului primit din partea Agentiei Nationale de Administrare Fiscale - Directia Generala de Asistență pentru Contribuabili, va comunicam urmatoarele

I. Cadrul legal:

La redactarea prezentei opinii au fost avute in vedere urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile și completările ulterioare, denumita in continuare Codul fiscal;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- OUG nr.120/2021 privind administrarea, functionarea și implementarea sistemului national privind factura electronica RO e-Factura și factura electronica in Romania, precum și pentru completarea Ordonantei Guvernului nr. 78/2000 privind omologarea, eliberarea cartii de identitate a vehiculului și certificarea autenticității vehiculelor rutiere in vederea introducerii pe piata, punerii la dispozitie pe piata, inmatricularii sau inregistrarii in Romania, precum și supravegherea pietei pentru acestea.

II. Prezentarea situatiei de fapt:

Din adresa transmisa intelegem ca se solicita lamuriri privind intocmirea si transmiterea facturilor fiscale.

Asociația solicita raspuns la urmatoarele intrebari:

- „1. Asociatiile de proprietari, care functioneaza pe baza prevederilor Legii 196/2018, pot opta sa intocmeasca si sa transmita facturi fiscale in care sunt specificate sumele calculate pe Listele de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari catre proprietarii persoane juridice care detin proprietati in cadrul imobilului?
2. Avand in vedere caracterul neimpozabil al veniturilor obtinute din exploatarea proprietatii comune, pot opta Asociatiile de Proprietari sa intocmeasca si sa transmita facturi fiscale catre persoane fizice sau juridice in care sunt specificate sumele inregistrate in contractele de utilizare a spatiilor comune sau elementelor de constructie ale condominiului (precum fatada, terasa, stalpi, pereti, scari) incheiate cu respectivele persoane fizice sau juridice?
3. Pot opta Asociatiile de Proprietari sa transmita aceste facturi in sistemul e-Factura?”

III. Tratament fiscal:

Art.15 din Codul Fiscal:

(1) In cazul urmatoarelor persoane juridice romane, la calculul rezultatului fiscal sunt considerate venituri neimpozabile urmatoarele tipuri de venituri: (...)

c) pentru asociatiile de proprietari constituite ca persoane juridice și asociatiile de locatari recunoscute ca asociatii de proprietari, veniturile obtinute și utilizate, in anul curent sau in anii urmasori, pentru



Ministerul Finanțelor
Agencia Națională de
Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice – București

Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice

Serviciul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

îmbunătățirea utilitatilor și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit legii;

Art. 286 din Codul Fiscal. - Baza de impozitare pentru livrări de bunuri și prestări de servicii efectuate în interiorul țării

(4) Baza de impozitare nu cuprinde următoarele:

e) sumele achitate de o persoană impozabilă în numele și în contul altei persoane și care apoi se decontează acesteia, inclusiv atunci când locatorul asigură el însuși bunul care face obiectul unui contract de leasing financiar sau operational și refacturează locatarului costul exact al asigurării, precum și sumele încasate de o persoană impozabilă în numele și în contul unei alte persoane.

Pct.31 din Normele metodologice de aplicare ale Codului fiscal:

(4) În cazul refacturării de cheltuieli, se aplică structura de comisionar conform prevederilor pct. 7 alin. (4) sau, după caz, ale pct. 8 alin. (3). Totuși, structura de comisionar nu se aplică în situația în care se aplică prevederile pct. 30 alin. (4) și (5), respectiv dacă sunt cheltuieli cu impozite și taxe sau sunt cheltuieli accesorii, care cad în sarcina furnizorului/prestatorului în legătură cu operațiunile pe care le-a realizat, fiind recuperate de la client.

(5) Se consideră că are loc o refacturare de cheltuieli, în sensul alin. (4), atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) persoana impozabilă urmărește doar recuperarea contravalorii unor achiziții de bunuri/servicii care au fost efectuate pe numele sau, dar în contul altei persoane;

b) persoana impozabilă nu recuperează mai mult decât cheltuiala efectuată.

(6) În măsura în care persoana impozabilă poate face dovada că singurul scop este refacturarea de cheltuieli, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la alin. (5), nu este obligată să aibă înscrisă în obiectul de activitate realizarea livrărilor/prestarilor pe care le refacturează. Spre deosebire de situația prezentată la alin. (3), în cazul structurii de comisionar persoana impozabilă are dreptul la deducerea taxei aferente achizițiilor de bunuri/servicii care vor fi refacturate, în condițiile legii, și are obligația de a colecta taxa pe valoarea adăugată pentru operațiunile taxabile. Se consideră că la aplicarea structurii de comisionar exigibilitatea pentru operațiunile refacturate intervine la data emiterii facturii de către persoana care refacturează cheltuieli efectuate pentru alte persoane, indiferent de natura operațiunilor refacturate. Pentru fiecare cheltuială refacturată se va aplica regimul fiscal al operațiunii refacturate, referitoare, printre altele, la locul livrării/prestării, cotele, scutirile livrării/prestării refacturate.

Art. 319 din Codul Fiscal - Facturarea (...)

(6) Persoana impozabilă trebuie să emită o factură către fiecare beneficiar, în următoarele situații:

a) pentru livrările de bunuri sau prestarile de servicii efectuate;

b) pentru fiecare vânzare la distanță pe care a efectuat-o, impozabilă în România în condițiile prevăzute la art.275(2), cu excepția cazului în care persoana impozabilă utilizează regimul special prevăzut la art.315;

c) pentru livrările intracomunitare de bunuri efectuate în condițiile prevăzute la art.294 alin.(2) lit.a) - c);

d) pentru orice avans încasat în legătură cu una dintre operațiunile menționate la lit.a) și b).

(7) Prin excepție de la alin. (6) lit. a) și d), persoana impozabilă nu are obligația emiterii de facturi pentru operațiunile scutite fără drept de deducere a taxei conform art. 292 alin. (1) și (2). (...)

(11) Persoana impozabilă care nu are obligația de a emite facturi conform prezentului articol poate opta pentru emiterea facturii.

Pct.92. din Normele metodologice de aplicare ale Codului fiscal:



Ministerul Finanțelor
Agencia Națională de
Administrare Fiscală



Dircția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

Dircția Generală Regională a
Finanțelor Publice – București

Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice
Serviciul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili

(2) Persoana impozabilă care efectuează o livrare de bunuri sau o prestare de servicii scutită fără drept de deducere a taxei, conform art. 292 alin. (1) și (2) din Codul fiscal, nu are obligația întocmirii unei facturi, operațiunile fiind consemnate în documente potrivit legislației contabile.

Pct.94 din Normele metodologice de aplicare ale Codului fiscal:

(1) În aplicarea prevederilor art. 319 alin. (11) din Codul fiscal, dacă persoana impozabilă nu are obligația emiterii unei facturi, dar optează pentru emiterea acesteia, factura trebuie să conțină cel puțin informațiile prevăzute la art. 319 alin. (20) sau (21) din Codul fiscal, după caz, dar numai în situația în care operațiunile sunt cuprinse în sfera de aplicare a taxei. "

Art.10⁶ din OUG 120/2021

(1) Asociațiile și fundațiile constituite în baza Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 246/2005, cu modificările și completările ulterioare, alte asociații fără scop lucrativ/patrimonial, partidele politice, cultele, care nu sunt înregistrate în scopuri de TVA conform art. 316 din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, nu au obligația utilizării sistemului național RO e-Factura pentru facturile emise în perioada 1 iulie 2024-30 iunie 2025.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) pot opta pentru utilizarea sistemului național RO e-Factura. În situația în care optează pentru transmiterea facturilor în sistemul național RO e-Factura, aceste persoane sunt obligate să fie înregistrate în Registrul RO e-Factura opțional.

IV Punctul nostru de vedere:

Întrebarea nr. 1:

Pentru sumele de plată regasite pe lista de întreținere, facturarea se face opțional conform art.319(11) privind Codul Fiscal, aplicând structura de comisionar referitoare la refacturarea cheltuielilor, prevăzută la pct. 31 alin (4)-(6) din Normele metodologice specifice art. 286 alin. (4) lit. e).

Întrebarea nr.2:

Facem precizarea că potrivit prevederilor art. 15 alin. (1) lit. c din Codul fiscal, la calculul rezultatului fiscal sunt considerate venituri neimpozabile, veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, în anul curent sau în anii următori, pentru îmbunătățirea utilitatilor și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit legii.

Facturarea se supune prevederilor art.319 din Codul fiscal iar potrivit alin.6 (a) din acest articol, persoana impozabilă are obligația emiterii de facturi pentru livrările de bunuri sau prestările de servicii efectuate

De asemenea, conform art.319(7) din codul fiscal pentru operațiunile scutite fără drept de deducere a taxei conform art. 292 alin. (1) și (2), persoana impozabilă nu are obligația de a emite facturi, aceasta având opțiunea facturării potrivit alin.11 din același articol.

Întrebarea nr.3

În situația în care Asociația de proprietari nu desfășoară operațiuni impozabile în sensul art.268 din Codul Fiscal, acestea nu au obligația utilizării sistemului național privind factura electronică, RO e-Factura.

De asemenea, în situația în care asociațiile de proprietari ar desfășura operațiuni impozabile (cum ar fi închirierea de spații sau refacturarea de utilități) în conformitate cu art.10⁶ din OUG 120/2021, acestea nu ar avea obligația utilizării sistemului național RO e-Factura în perioada 1 iulie 2024 – 30 iunie 2025, respectiv nu primesc și nu transmit facturile în sistem, cu excepția situației în care ar fi înregistrate în



**Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de
Administrare Fiscală**

**Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice – București**

Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice

Serviciul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili

scopuri de TVA conform art.316 din Codul fiscal sau ar opta pentru utilizarea sistemului, potrivit alin.2 din același articol.

Prezenta adresă nu constituie un act administrativ fiscal, în sensul art. 1 pct.1 din Legea nr.207/2015, cu modificările și completările ulterioare, sau act administrativ de autoritate, în sensul art. 1, al. 1 din Legea nr. 554/2004 și nu este opozabilă terților.

Cu deosebită considerație,

Sef Administratie



Str.C.A. Rosetti, nr.39, sector 2, București
Tel: 021.312.48.63; Fax: 021.3127338
e-mail: Admin.SEC2AFBX01.S2@anaf.ro