

Exemplu:

Într-un contract de mandat, mandatarul poate accepta ca mandantul să beneficieze, pe durata contractului, de o perioadă de concediu de odihnă dacă acest aspect a fost negociat de părți și menționat în cuprinsul contractului.

1. Înregistrarea fiscală

Conform prevederilor art. 72 din Codul de procedură fiscală, „orice persoană sau entitate care este subiect într-un raport juridic fiscal se înregistrează fiscal primind un cod de identificare fiscală”.

Astfel, asociațiile de proprietari au obligația să se înregistreze fiscal primind un cod de identificare fiscală. Codul de identificare fiscală va fi codul de înregistrare fiscală atribuit de organul fiscal competent din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Formularul de înregistrare

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 pentru persoane juridice, asocieri și alte entități fără personalitate juridică”**.

Termenul de înregistrare

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

Modificări ulterioare

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 30 de zile de la data producerii acestora, prin depunerea declarației de mențiuni (aceiași formular 010, dar bifând căsuța corespunzătoare mențiunilor).

În declarația de mențiuni se completează toate rubricile formularului cu datele valabile la momentul declarării, indiferent dacă acestea au mai fost declarate.

Certificatul de înregistrare fiscală

Pe baza declarației de înregistrare fiscală, organul fiscal eliberează certificatul de înregistrare fiscală, în termen de 10 zile de la data depunerii declarației sau a cererii. Eliberarea certificatelor de înregistrare fiscală nu este supusă taxelor de timbru.

Prin certificatul de înregistrare fiscală se atribuie asociației codul de identificare fiscală. Codul de identificare fiscală se va menționa pe orice document emis (facturi, chitanțe, scrisori, comenzi ș.a.).

2. Organizarea și conducerea contabilității

Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă conform Reglementării contabile privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin O.M.E.F. nr. 1.969/2007.

Asociațiile de proprietari nu întocmesc situații financiare anuale.

Contabilitatea în partidă simplă la persoanele juridice fără scop patrimonial se ține cu ajutorul următoarelor registre contabile obligatorii:

- Registrul-jurnal (cod 14-1-1/A);
- Registrul-inventar (cod 14-1-2).

Registrele de contabilitate se utilizează în strictă concordanță cu destinația acestora și se prezintă în mod ordonat și astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea și controlul operațiunilor contabile efectuate.

Nomenclatorul privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, precum și modelele registrelor contabile, modelele formularelor contabile specifice și normele de întocmire și utilizare a acestora, privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial, sunt prevăzute în anexa Reglementarea contabilă privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin O.M.E.F. nr. 1.969/2007.

Registre specifice asociațiilor de proprietari sunt:

- **Registrul pentru evidența fondului de rulment (14-6-25/a)** – se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
- **Registrul pentru evidența fondului de reparații (14-6-25/b)** – se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
- **Registrul pentru evidența sumelor speciale (14-6-25/c)** – se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.
- **Registrul pentru evidența fondului de penalizări (14-6-25/d)** – se întocmește într-un exemplar de către administratorul asociației de proprietari, prin alocarea, pentru fiecare proprietar, a uneia sau mai multor pagini necesare completării pentru un an de zile.

Lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari (14-6-28) – se întocmește în două exemplare de către administratorul asociației de proprietari. Servește pentru determinarea cheltuielilor comune din fiecare lună și repartizarea lor pe proprietarii din asociație în vederea încasării și reîntregirii fondurilor asociației de proprietari.

Documente justificative

Pentru a putea fi înregistrate în contabilitate, operațiunile economico-financiare ale asociațiilor de proprietari trebuie să fie justificate cu documente originale, întocmite sau reconstituite potrivit prevederilor legale.

În caz de pierdere, sustragere sau distrugere a unor documente justificative și contabile, asociațiile de proprietari vor lua măsuri de reconstituire a acestora în termen de maximum 30 de zile de la constatare, potrivit reglementărilor emise în acest scop.

În documentele justificative și în cele contabile nu sunt admise ștersături, modificări sau alte asemenea procedee, precum și lăsarea de spații libere între operațiunile înscrise în acestea sau file lipsă.

Erorile se corectează prin tăierea cu o linie a textului sau a cifrei greșite, pentru ca acestea să poată fi citite, iar deasupra lor se scrie textul sau cifra corectă.

Corectarea se face în toate exemplarele documentului justificativ și se confirmă prin semnătura persoanei care a întocmit/corectat documentul justificativ, menționându-se și data efectuării corecturii.

În cazul documentelor justificative la care nu se admit corecturi, cum sunt cele pe baza cărora se primește, se eliberează sau se justifică numerarul sau al altor documente pentru care normele de utilizare prevăd asemenea restricții, documentul întocmit greșit se anulează și rămâne în carnetul respectiv (nu se detașează), cu excepția ordinului de deplasare (delegație), pe baza căruia se primește sau se restituie diferența dintre cheltuielile efective de deplasare și avansul acordat.

Documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitate angajează răspunderea persoanelor care le-au întocmit, vizat și aprobat, precum și a celor care le-au înregistrat în contabilitate, după caz.

În condițiile 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 Economiei și Finanțelor.

3. Obligații fiscale

Asociațiile de proprietari au următoarele obligații fiscale:

- obligația de a declara bunurile și veniturile impozabile sau, după caz, impozitele, taxele, contribuțiile și alte sume datorate bugetului general consolidat;
- obligația de a calcula și de a înregistra în evidențele contabile și fiscale impozitele, taxele, contribuțiile și alte sume datorate bugetului general consolidat;
- obligația de a plăti la termenele legale impozitele, taxele, contribuțiile și alte sume datorate bugetului general consolidat;
- obligația de a plăti dobânzi, penalități de întârziere sau majorări de întârziere, după caz, aferente impozitelor, taxelor, contribuțiilor și altor sume datorate bugetului general consolidat, denumite obligații de plată accesorii;
- 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;
- orice alte obligații care le revin în aplicarea legilor fiscale.

4. Reguli pentru conducerea evidenței contabile și fiscale

Evidențele contabile și fiscale 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.

Evidențele contabile și fiscale ale exercițiului financiar în curs se păstrează la domiciliul fiscal al asociațiilor.

În cazul în care evidențele contabile și fiscale sunt ținute cu ajutorul sistemelor electronice de gestiune, pe lângă datele arhivate în format electronic asociațiile de proprietari sunt obligate 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 din activitățile desfășurate 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, achiziționate numai de la unitățile stabilite prin normele legale în vigoare, și să completeze integral rubricile formularelor, corespunzător operațiilor înregistrate.

Organele fiscale pot lua în considerare orice evidențe relevante pentru impunere.

5. Regimul fiscal al veniturilor din activități economice obținute de asociațiile de proprietari

Asociațiile de proprietari constituite ca persoane juridice și asociațiile de locatari recunoscute ca asociații de proprietari, potrivit Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt scutite de la plata impozitului pe profit pentru veniturile obținute din activități economice și care sunt sau urmează a fi utilizate pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune.

Așadar, asociațiile de proprietari care desfășoară activități economice cum ar fi închirierea diferitelor spații aflate în proprietatea acestora, sunt exceptate de la plata impozitului pe profit dacă aceste sume sunt utilizate pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței căldurii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune.

Dacă aceste venituri nu sunt utilizate pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței căldurii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune acestea se supun impozitării cu cota de impunere de 16%. În vederea stabilirii bazei impozabile, din veniturile obținute se scad cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri. În acest caz, asociațiile de proprietari au obligația să întocmească declarația anuală de impozit pe profit (Formular 101 – „Declarație privind impozitul pe profit”) până la data de 25 februarie inclusiv a anului următor celui pentru care se calculează impozitul.

Operațiunile de închiriere sunt scutite de TVA fără drept de deducere în conformitate cu prevederile art. 141 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.

6. Inspekția fiscală

Inspekția fiscală se exercită asupra tuturor persoanelor, indiferent de forma lor de organizare, care au obligații de stabilire, reținere și plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor și a altor sume datorate bugetului general consolidat, prevăzute de lege, inclusiv asupra asociațiilor de proprietari.

Inspekția fiscală are ca obiect verificarea legalității și conformității declarațiilor fiscale, corectitudinii și exactității îndeplinirii obligațiilor de către asociațiile de proprietari, respectării prevederilor legislației fiscale și contabile, verificarea sau stabilirea, după caz, a bazelor de impunere, stabilirea diferențelor obligațiilor de plată și a accesoriilor aferente acestora.

Inspekția fiscală are următoarele atribuții:

- constatarea și investigarea fiscală a tuturor actelor și faptelor rezultând din activitatea contribuabilului supus inspekției sau altor persoane privind legalitatea și conformitatea declarațiilor fiscale, corectitudinea și exactitatea îndeplinirii obligațiilor fiscale, în vederea descoperirii de elemente noi relevante pentru aplicarea legii fiscale;
- analiza și evaluarea informațiilor fiscale, în vederea confruntării declarațiilor fiscale cu informațiile proprii sau din alte surse;
- sancționarea potrivit legii a faptelor constatate și dispunerea de măsuri pentru prevenirea și combaterea abaterilor de la prevederile legislației fiscale.

Pentru ducerea la îndeplinire a acestor atribuții, organul de inspekție fiscală va proceda la:

- examinarea documentelor aflate în dosarul fiscal al contribuabilului;
- verificarea concordanței dintre datele din declarațiile fiscale cu cele din evidența contabilă a contribuabilului;
- discutarea constatărilor și solicitarea de explicații scrise de la reprezentanții legali ai contribuabililor sau împuterniciții acestora, după caz;
- solicitarea de informații de la terți;
- stabilirea corectă a bazei de impunere, a diferențelor datorate în plus sau în minus, după caz, față de creanța fiscală declarată și/sau stabilită, după caz, la momentul începerii inspekției fiscale;
- stabilirea de diferențe de obligații fiscale de plată, precum și a obligațiilor fiscale accesorii aferente acestora;
- verificarea locurilor unde se realizează activități generatoare de venituri impozabile;
- dispunerea măsurilor asiguratorii în condițiile legii;
- efectuarea de investigații fiscale;
- aplicarea de sancțiuni potrivit prevederilor legale;
- aplicarea de sigilii asupra bunurilor, întocmind în acest sens proces-verbal.

Avizul de inspekție fiscală

Înainte desfășurării inspekției fiscale, organul fiscal are obligația să înștiințeze asociația de proprietari în legătură cu acțiunea care urmează să se desfășoare, prin transmiterea unui aviz de inspekție fiscală.

După primirea avizului de inspekție fiscală, asociația poate solicita, o singură dată, pentru motive justificate, amânarea datei de începere a inspekției fiscale. Amânarea se aprobă sau se respinge de

către organul fiscal prin decizie. În cazul în care organul fiscal a admis cererea de amânare a inspecției fiscale, comunică asociației data la care a fost reprogramată inspecția fiscală.

Obligația de colaborare a asociațiilor de proprietari

Asociațiile de proprietari au obligația să colaboreze la constatarea stărilor de fapt fiscale. În acest sens trebuie prezentate la locul de desfășurare a inspecției fiscale toate documentele, precum și orice alte date necesare clarificării situațiilor de fapt relevante din punct de vedere fiscal.

Pe toată durata exercitării inspecției fiscale, asociațiile supuse acestuia au dreptul de a beneficia de asistență de specialitate sau juridică.

Dreptul contribuabilului de a fi informat

Asociațiile de proprietari supuse inspecției fiscale au dreptul de a fi informate pe parcursul desfășurării inspecției fiscale asupra constatărilor rezultate din inspecția fiscală.

Organul fiscal le va prezenta proiectul de raport de inspecție fiscală, care conține constatările și consecințele lor fiscale, acordându-le astfel posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere, cu excepția cazului în care bazele de impozitare nu au suferit nicio modificare în urma inspecției fiscale sau a cazului în care asociația renunță la acest drept și notifică acest fapt organelor de inspecție fiscală.

Data, ora și locul prezentării concluziilor vor fi comunicate în timp util.

Asociațiile au dreptul să își prezinte, în scris, punctul de vedere cu privire la constatările inspecției fiscale, în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii inspecției fiscale.

Raportul privind rezultatul inspecției fiscale

Rezultatul inspecției fiscale se consemnează, în scris, într-un raport de inspecție fiscală, în care se prezintă constatările inspecției fiscale din punct de vedere factic și legal. Raportul de inspecție fiscală se întocmește la finalizarea inspecției fiscale și cuprinde toate constatările în legătură cu perioadele și obligațiile fiscale verificate, precum și opinia organului de inspecție fiscală, motivată în drept și în fapt, cu privire la punctul de vedere exprimat de asociația supusă inspecției.

Raportul de inspecție fiscală stă la baza emiterii:

- deciziei de impunere, pentru diferențe de obligații fiscale aferente perioadelor verificate;
- deciziei de nemodificare a bazei de impunere, dacă nu se constată diferențe de obligații fiscale.

Decizia se comunică în termen de 30 de zile lucrătoare de la data încheierii inspecției fiscale.

7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor fiscale

Contravenții și sancțiuni

Constituie contravenții:

1. refuzul de a prezenta organului financiar-fiscal bunurile materiale supuse impozitelor, taxelor,