

ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

MINISTERUL FINANTELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

ORDIN

privind modificarea și completarea Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 114/2019 pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutului formularului „Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”

În temeiul dispozițiilor art. 120 alin. (6²) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1.798 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 11 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 520/2013 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

având în vedere prevederile art. 342 alin. (1) și (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, precum și avizul conform al Ministerului Finanțelor comunicat prin Adresa nr. 743.582 din 17.11.2022,

președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală emite următorul ordin:

Art. I. — Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 114/2019 pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutului formularului „Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 109 din 12 februarie 2019, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 2. — Se aprobă modelul și conținutul următoarelor formulare:

a) Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune, prevăzută în anexa nr. 2;

b) Notificare privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere, prevăzută în anexa nr. 3.”

2. Articolul 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 3. — Anexele nr. 1 — 3 fac parte integrantă din prezentul ordin.”

3. Anexa nr. 1 se modifică și se înlocuiește cu anexa nr. 1 la prezentul ordin.

4. Anexa nr. 2 se modifică și se înlocuiește cu anexa nr. 2 la prezentul ordin.

5. După anexa nr. 2 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 3, al cărei cuprins este prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul ordin.

Art. II. — Anexele nr. 1—3 fac parte integrantă din prezentul ordin.

Art. III. — În cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, înregistrarea la organul fiscal competent a contractului încheiat între părți și a modificărilor survenite se efectuează în termen de cel mult 90 de zile de la data la care a intervenit obligația înregistrării acestora.

Art. IV. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și intră în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2023.

Art. V. — Direcția generală proceduri pentru administrarea veniturilor, Direcția generală de administrare a marilor contribuabili, precum și direcțiile generale regionale ale finanțelor publice și unitățile fiscale subordonate vor duce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

Președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală,
Lucian-Ovidiu Heiuș

București, 17 noiembrie 2022.
Nr. 2.031.

ANEXA Nr. 1

PROCEDURĂ de înregistrare a contractelor de locațiune

A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

1. 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 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, potrivit art. 120 alin. (6¹) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

2.(1) Organul fiscal competent este:

a) organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, potrivit legii;

b) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere/organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului, după caz, pentru persoanele fizice nerezidente;

c) organul fiscal în raza căruia se face constatarea închirierii bunului mobil, conform dispozițiilor legale fiscale, în cazul persoanelor fizice nerezidente.

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

3.(1) Pentru înregistrarea contractului de închiriere, contribuabilul depune „Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune”, prevăzută în anexa nr. 2 la ordin, denumită în continuare *cerere*, însoțită 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.

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

3.(3) 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.

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

5.(1) 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.

5.(2) 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.

6. Compartimentul cu atribuții în domeniul gestionării registrului contribuabililor din cadrul organului fiscal competent, denumit în continuare *compartiment de specialitate*, înregistrează contractele de închiriere în evidența contractelor de locațiune, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta procedură.

7. Înregistrarea contractelor de închiriere în evidența organizată de către organul fiscal competent se efectuează de către compartimentul de specialitate în maximum 5 zile de la data depunerii cererii.

8. Cererea și documentele depuse de contribuabil în format hârtie se arhivează la dosarul fiscal al contribuabilului, iar formatul electronic în arhiva de documente electronice.

9. Evidența contractelor de locațiune se gestionează la nivelul organelor fiscale competente, cu ajutorul aplicației informatice puse la dispoziție de către Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor.

10. Organul fiscal competent notifică persoanele fizice care figurează în evidențele fiscale cu venituri obținute din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și care nu și-au îndeplinit obligația de înregistrare a contractelor de închiriere. Modelul și conținutul formularului „Notificare privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere” sunt prevăzute în anexa nr. 3 la ordin.

11. Notificarea se întocmește în două exemplare, se vizează de către conducătorul compartimentului de specialitate și se înaintează spre aprobare conducătorului organului fiscal competent.

12. Copia notificării se semnează de către persoanele implicate potrivit competențelor stabilite prin Regulamentul de organizare și funcționare al Direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice București, Iași, Galați, Ploiești, Craiova, Timișoara, Cluj-Napoca, Brașov (aparat propriu și unități subordonate) și prin prezenta procedură.

13. Notificarea se comunică contribuabilului, potrivit art. 47 din Codul de procedură fiscală, iar cel de-al doilea exemplar se arhivează la dosarul fiscal al acestuia.

B. Înregistrarea contractelor de locațiune de către locatori, potrivit prevederilor Codului civil

14. Locatorii pot înregistra la organele fiscale competente din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

15. Organul fiscal competent este organul fiscal în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții.

16.(1) 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.

16.(2) Cererea se completează și se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță. La cerere se anexează copia contractului de locațiune.

17. 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.

18.(1) 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.

18.(2) 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.

19. Prevederile pct. 6—9 din secțiunea A se aplică în mod corespunzător.

[illegible]

c. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNEDocumentul care atestă încetarea Nr. Data / / Motivul încetării: *Sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații, declar că datele înscrise în acest formular sunt corecte și complete.*Nume, Prenume: Calitatea/Funcția: Semnătura: **LOC REZERVAT ORGANULUI FISCAL**Număr înregistrare Dată înregistrare / / **Instrucțiuni de completare a formularului
„Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”****Depunerea cererii**

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune se completează și se depune de către:

— persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor și care au obligația înregistrării contractului la organul fiscal, potrivit legii;

— locatorii care solicită înregistrarea contractului la organul fiscal pentru a constitui titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

Cererea se depune, direct sau prin împuternicit, la registratura organului fiscal competent, prin poștă cu scrisoare recomandată sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță, după caz, la termenele stabilite de legislația în vigoare.

Cererea se completează în două exemplare, înscriindu-se cu majuscule, citet și corect, toate datele prevăzute de formular. Un exemplar al cererii, însoțit de copia contractului de locațiune, se depune la organul fiscal competent și un exemplar se păstrează de contribuabil.

Organul fiscal competent este:

a) organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, potrivit legii;

b) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere, în cazul persoanelor fizice nerezidente/organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului, după caz, pentru persoanele fizice nerezidente;

c) organul fiscal în raza căruia se face constatarea închirierii bunului mobil, conform dispozițiilor legale fiscale, în cazul persoanelor fizice nerezidente;

d) organul fiscal în a cărui evidență este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții locatorul persoană juridică/altă entitate fără personalitate juridică.

ATENȚIE!

Dacă bunul a cărui folosință se cedează este deținut în comun, fiecare coproprietar persoană fizică are obligația depunerii cererii la organul fiscal competent, în vederea înregistrării contractului de închiriere, potrivit legii.

Completerea cererii

Caseta „Anul” — se completează anul calendaristic în care se depune cererea.

Caseta „Cerere rectificativă” — se completează cu X în cazul cererilor rectificative.

Casetele „Modificare/Încetare” — se completează cu X în cazul mențiunilor privind modificarea sau încetarea contractului de locațiune.

Secțiunea A „Date despre locator”

Subsecțiunea a. „Date de identificare a locatorului”

Caseta „Denumire/Nume și prenume”

Se completează cu numele și prenumele persoanei fizice care obține venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal. În cazul locatorilor, persoane juridice și alte entități fără personalitate juridică, se înscrie denumirea locatorului.

Caseta „Cod de identificare fiscală” se completează cu codul numeric personal sau numărul de identificare fiscală al persoanei fizice care obține venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal. În cazul locatorilor, persoane juridice și alte entități fără personalitate juridică, se completează codul de înregistrare fiscală al contribuabilului care are calitatea de locator.

Casetele „Județ”, „Localitate”, „Sector”, „Strada”, „Număr”, „Bloc”, „Scară”, „Etaj”, „Apartament”, „Țară”, „Cod poștal”, „Telefon”, „Fax” și „E-mail” se completează cu informații privind adresa de domiciliu a persoanei fizice, stabilită potrivit legii, sau adresa domiciliului fiscal al persoanei juridice/entității fără personalitate juridică, după caz.

Subsecțiunea b. „Cota-parte deținută”

Se completează cu cota-parte deținută de locator din bunul mobil sau imobil (procent sau fracție).

Secțiunea B „Date de identificare a locatarului (chiriașului)”

Caseta „Nume și prenume/Denumire”

Se completează cu numele și prenumele/denumirea persoanei care are calitatea de locatar.

Caseta „Cod de identificare fiscală” se completează cu codul numeric personal sau numărul de identificare fiscală al persoanei fizice care are calitatea de locatar sau codul de înregistrare

fiscală al persoanei juridice/entității fără personalitate juridică care are calitatea de locatar, după caz.

Casetele „Județ”, „Localitate”, „Sector”, „Strada”, „Număr”, „Bloc”, „Scară”, „Etaj”, „Apartament”, „Țară”, „Cod poștal”, „Telefon”, „Fax” și „E-mail” se completează cu informații privind adresa de domiciliu a persoanei fizice, stabilită potrivit legii, sau adresa domiciliului fiscal al persoanei juridice/entității fără personalitate juridică, după caz.

În situația în care într-un contract de locațiune sunt mai mulți locatari se completează câte o secțiune „date de identificare” pentru fiecare locatar.

Secțiunea C „Date despre contractul de locațiune”

Subsecțiunea a. „Contractul de locațiune inițial”

Casetele „Nr.”, „Data”, „Perioada contractului”, „Cuantumul chiriei lunare”, „Moneda”, „Adresa bunului imobil care face obiectul contractului” și „Date de identificare ale bunului mobil care face obiectul contractului” se completează cu informații conform contractului de închiriere.

Casetele „Data” și „Perioada contractului” se completează sub forma zz/ll/aaaa.

Caseta „Moneda” se completează cu codul ISO al monedei [RON (LEU), EUR].

Caseta „Adresa bunului imobil care face obiectul contractului” se completează cu adresa completă a bunului imobil.

Caseta „Date de identificare ale bunului mobil care face obiectul contractului” se completează cu date de identificare ale bunului mobil (exemplu: număr de înmatriculare, serie șasiu, serie certificat etc.).

Subsecțiunea b. „Modificări ale contractului de locațiune”

ATENȚIE!

Se completează numai în cazul în care s-a bifat caseta „Modificare”.

Casetele „Contract conex nr.”, „Data”, „Perioada contractului”, „Cuantumul chiriei lunare” și „Moneda” se completează cu informații conform actului adițional al contractului de închiriere.

Subsecțiunea c. „Încetarea contractului de locațiune”

ATENȚIE!

Se completează numai în cazul în care s-a bifat caseta „Încetare”.

Casetele „Documentul care atestă încetarea”, „Nr.”, „Data” și „Motivul încetării” se completează cu informații conform actului de încetare a contractului de închiriere.

Declarația este însoțită în mod obligatoriu de copia contractului de închiriere.

ATENȚIE!

În cazul modificării/încetării, după caz, a contractului de locațiune, toate casetele de la secțiunea A. „Date de identificare a locatorului” și B „Date despre contractul de locațiune” se completează în mod obligatoriu.

ANEXA Nr. 3

Sigla

D.G.R.F.P.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice

Administrația Județeană a Finanțelor Publice

Administrația Sectorului a Finanțelor Publice

Unitatea fiscală

Nr. /

Adresa:

Tel.:

Fax:

E-mail:

NOTIFICARE

privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere

Către:

Denumirea/Numele și prenumele:

Domiciliu fiscal:

Localitatea, str., nr., bl., sc., ap., et., județul/sectorul

Cod de identificare fiscală

Stimată doamnă/Stimate domn,

Vă aducem la cunoștință că, prin formularul 212 „Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”, capitolul, ați declarat venituri din cedarea folosinței bunurilor și nu ați depus cererea de înregistrare a Contractului nr. din data, încheiat pentru bunul din
(adresa)

Vă comunicăm că, potrivit prevederilor art. 120 alin. (6¹) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, aveți 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.

Pentru informații suplimentare în legătură cu această notificare, persoana care poate fi contactată este doamna/ domnul, la sediul nostru sau la numărul de telefon, între orele

În speranța că veți da curs solicitării noastre, vă mulțumim.

Conducătorul unității fiscale,

Numele și prenumele