

Contractele de locatiune inregistrate la organele fiscale constituie titluri executorii pentru plata chiriei, daca au fost inregistrare la organele fiscale, potrivit Noului Cod Civil.

Agentia Nationala de Administrare Fiscala a publicat joi procedura prin care aceste contracte trebuie inregistrate, insa noile reglementari sunt momentan doar in faza de proiect.

Potrivit art. 1798 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, explica Fiscul intr-un document publicat pe pagina sa de internet, contractele de locatiune incheiate prin in scris sub semnatura privata, care au fost inregistrate la organele fiscale, precum si cele incheiate in forma autentica constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora, prin lege.

"Pentru a avea putere executorie, toate contractele de locatiune incheiate prin in scris sub semnatura privata trebuie inregistrate la organul fiscal, deci si in situatia in care locatorul este profesionist (spre exemplu, o societate care a incheiat contracte de inchiriere)", mai precizeaza ANAF citand un punct de vedere al Ministerului Justitiei.

Procedura prin care s inregistreaza la Fisc contractul de locatiune a fost publicata in dezbatere publica, urmand sa fie aplicata dupa ce este aprobata si publicata in Monitorul Oficial.

Astfel, conform proiectului de ordin propus de ANAF, locatorii pot inregistra contractele de locatiune pe care le incheie cu persoane fizice sau juridice la la organele fiscale in a caror evidenta sunt inregistrati ca platitori de impozite si taxe.

Pentru a inregistra contractul de inchiriere, locatorul depune la Fisc in doua exemplare, o declaratie de inregistrare a contractelor de locatiune, insotita de contractul propriu-zis, in original si copie.

Organul fiscal certifica conformitatea copiei contractului de locatiune cu originalul si restituie locatorului originalul.

In schimb, in cazul in care, locatorul depune declaratia de inregistrare a contractului prin posta, cu confirmare de primire, aceasta va fi insotita de o copie legalizata de pe contractul de locatiune.

In cazul persoanelor fizice, procedura este putin diferita. Mai exact, proiectul de ordin ANAF stabileste ca acesti contribuabili care obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal si opteaza pentru determinarea venitului net, in sistem real, depun la organul fiscal competent contractul de locatiune, in original si copie, in termen de 15 zile de la incheierea acestuia, odata cu Declaratia privind venitul estimat/norma de venit (formular 220).

Organul fiscal competent este, pentru persoanele rezidente, cel in a carui raza teritoriala persoana fizica isi are domiciliul sau adresa unde locuieste efectiv, daca aceasta este diferita de domiciliu – in cazul persoanelor fizice rezidente . Pentru nerezidenti, organul fiscal competent este cel in a carui raza teritoriala se afla bunul supus impunerii .

In mod similar cu procedura prezentata anterior, organul fiscal certifica conformitatea copiei cu originalul si restituie locatorului originalul, iar daca locatorul depune declaratia de inregistrare prin posta, cu confirmare de primire, aceasta va fi insotita de o copie legalizata de pe contractul de locatiune.

Atat pentru locatorii persoane fizice, cat si pentru cei persoane juridice, contractele de locatiune se inregistreaza in termen de 5 zile de la data depunerii documentelor la Fisc in Registrul contractelor de locatiune, organizat la nivelul organelor fiscale competente.

Data inregistrarii contractelor de locatiune este data depunerii acestora la registratura

organului fiscal competent sau data postei, se mai precizeaza in proiectul de act normativ propus de Fisc.

Consultati proiectul de ordin publicat de ANAF pe [pagina de internet a institutiei, la categoria Transparenta decizionala](#) .

**** sursa : avocatnet.ro