



MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor
Publice Timișoara

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Hunedoara
Serviciul Asistență pentru contribuabili
Nr. 28442432023/12.01.2024



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Timișoara

Validity unknown

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice
Date: 2024.01.15 10:03:26 EET
Reason: Document MFP

Urmare solicitării dumneavoastră transmisă pe email cu nr. 28442432023 din data de 18.12.2023 prin intermediul Formularului de contact din Spațiul Privat Virtual (SPV), prin care doriți să cunoașteți dacă în cazul asociațiilor de proprietari există obligația *transmiterii în sistemul RO e-Factura a facturilor emise pentru veniturile din închiriere (antene, bannere, spații diverse) precum și în cazul refacturării cheltuielilor cu utilitățile către persoane juridice-proprietari în cadrul asociației de proprietari*, vă comunicăm următoarele:

Potrivit art. LIX alin.(1) din Legea 296/2023 *privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung, operatorii economici - persoane impozabile stabilite în România conform art. 266 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, indiferent dacă sunt sau nu înregistrați în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul Fiscal, pentru livrările de bunuri și prestările de servicii care au locul livrării/prestării în România conform art. 275 și art. 278-279 din Legea nr. 227/2015, efectuate în relația B2B, astfel cum este definită la art. 2 alin. (1) lit. n) din OUG 120/2021, au obligația în perioada 1 ianuarie 2024-30 iunie 2024 să transmită facturile emise în sistemul național privind factura electronică RO e-Factura, indiferent dacă destinatarii sunt sau nu înregistrați în Registrul RO e-Factura.*

În acest sens, **relația comercială dintre doi operatori economici - B2B - reprezintă tranzacția având ca obiect execuția de lucrări, livrarea de bunuri/produse și/sau prestarea de servicii dintre doi operatori economici, operatorul economic fiind definit ca „orice entitate care desfășoară o activitate economică constând în executarea de lucrări, livrarea de bunuri/produse și/sau prestarea de servicii”.**

Pe de altă parte, potrivit art.2 din Legea 196/2018, termenii de mai jos au următoarea semnificație:

d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

.....

g) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

Totodată, potrivit art.95 din Legea 196/2018, în imobilele de tip condominiu, **facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor într-unul dintre următoarele două moduri:**

a) **facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari**, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul care se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege și/sau prin legislația specifică serviciului de utilitate publică respectiv;

b) **facturarea individuală la nivel de proprietar**, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

Această din urmă variantă presupune facturarea utilităților direct către proprietar dar aceasta presupune îndeplinirea unor condiții și suportarea unor costuri suplimentare în relația cu furnizorii de utilități, menționate ca atare în Legea 196/2018.

În ce privește interpretarea dvs. referitoare la faptul că aceste refacturări de utilități reprezintă „**facturi de decontare**” menționăm că potrivit pct.31 alin.(3) din normele metodologice date în aplicarea art. 286 alin. (4) lit. e) din Codul fiscal, aprobate prin H.G. 1/2016, factura de decontare se poate întocmi în cazul sumelor achitate de o persoană impozabilă pentru facturi emise de diverși furnizori/prestatori pe numele altei persoane și care apoi sunt recuperate de cel care le achită de la beneficiar. Persoana care achită sume în numele și în contul **altei persoane** nu primește facturi pe numele său și nici nu emite facturi pe numele său. Având în vedere că în cazul de față, facturile de utilități sunt emise pe numele și în contul asociației de proprietari potrivit contractelor încheiate cu furnizorii/prestatorii de utilități, nu suntem în situația de a considera că recuperarea sumelor de la chiriași - persoane juridice face obiectul unor facturi de decontare.

În consecință, pentru cheltuielile cu utilitățile furnizate asociației de proprietari și pe care aceasta din urmă **le repartizează ulterior proprietarilor** potrivit prevederilor Legii 196/2018, asociația de proprietari nu are calitate de operator economic în sensul OUG 120/2021, întrucât nu realizează o activitate economică și nu are obligația de a emite factura pentru aceste cheltuieli, deci ca atare **nu are obligații în ce privește sistemul național privind factura electronică RO e-Factura, chiar dacă proprietar este o persoană juridică.**

În schimb, pentru situația în care o asociație de proprietari **desfășoară activitate economică din exploatarea spațiilor comune și realizează venituri din prestări servicii de închiriere, pentru acest gen de operațiuni asociația are calitatea de operator economic în înțelesul OUG 120/2021 și în consecință are obligația de a raporta în sistemul RO e-factura, tranzacțiile având ca obiect prestarea de servicii în relația cu alt operator economic pe relația B2B definită mai sus.**

Vă înștiințăm totodată că puteți beneficia de **asistență telefonică** cu privire la informații generale în legătură cu modul în care trebuie să procedați pentru a beneficia de un drept fiscal sau pentru a vă conforma unei obligații fiscale, apelând numărul de telefon Call-center 031 4039160.

Prezentul răspuns s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 29 alin.(4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală coroborat cu prevederile OMF nr.1233/2021 pentru aprobarea Procedurii de îndrumare și asistență a contribuabililor/plătitorilor, conform căruia activitatea de îndrumare și asistență a contribuabililor constă în furnizarea de **informații cu caracter general** în legătură cu modul în care contribuabilii trebuie să procedeze pentru a beneficia de un drept fiscal sau pentru a se conforma unei obligații declarative/de plată și/sau fiscale/contabile.

Cu deosebită considerație,



B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 30, Deva
Tel/Fax: 0254216141/0254232797
E-mail: <https://www.anaf.ro/asistpublic/>