

Contractele de locațiune

A apărut ordinul ce reglementează procedura înregistrării contractelor de locațiune

av. Oana Albota, partener Peli Filip

Sub imperiul Noului Cod Civil (intrat în vigoare în data de 1 octombrie 2011), contractele de locațiune sunt considerate titluri executorii pentru plata chiriei și pentru evacuarea locatarului la expirarea locațiunii, sub condiția îndeplinirii următoarelor cerințe: contractul de locațiune să fie încheiat în formă autentică în fața notarului public sau contractul de locațiune să fie înregistrat la organul fiscal competent.

Noul Cod Civil face referire la posibilitatea de a începe executarea silită cu privire la plata chiriei în baza unui contract de locațiune, fără a face vreo referire la alte sume datorate în baza contractului de locațiune, lăsând în acest mod neclară situația cheltuielilor de întreținere (Operating Expenses), a penalităților sau a altor categorii de sume rezultate din contractul de locațiune.

Cu privire la posibilitatea evacuării locatarului în baza contractului de locațiune – titlu executoriu, trebuie menționat că Noul Cod Civil se referă strict la situația în care termenul de locațiune a expirat, sugerând în acest mod că nu va putea fi considerat titlu executoriu pentru evacuare contractul de locațiune în cazurile de încetare anticipată a contractului (e.g. reziliere).

În legătură cu înregistrarea

contractelor de locațiune la organele fiscale, această obligație este prevăzută în mod expres în legislație doar în sarcina persoanelor fizice, pentru scopul impozitării veniturilor din chirii. Prin modificările aduse Legii 31/1990 prin OUG 24/2010 se prevede într-adevăr că în cazul înmatriculării societăților comerciale sau al schimbării sediului acestora, documentul care atestă dreptul de folosință asupra spațiului cu destinație de sediu social se înregistrează la organul fiscal din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală în a cărei circumscripție se situează imobilul cu destinație de sediu social.

Prin urmare, în cazul încheierii unui contract de locațiune cu privire la un imobil ce urmează să fie folosit cu destinație de sediu social, înregistrarea contractului de locațiune la organul fiscal din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală este obligatorie, indiferent dacă proprietarul este persoană fizică sau juridică. Așadar, în ipoteza unui contract de locațiune, încheiat prin înscris sub semnătură privată de un locatar persoană juridică cu privire la un imobil care va avea o altă destinație decât aceea de sediu social, în cazul în care locatorul dorește să beneficieze de caracterul executoriu al contractului de locațiune, acesta are doar un drept, nu și o obligație de a înregistra respectivul contract de închiriere la organul fiscal competent.

Modificările aduse de Noul Cod Civil au menirea de a simplifica, cu condiția respectării unei condiții de formă (forma autentică) sau a unei proceduri (procedura înscrierii la



av. Oana Albota, partener Peli Filip.

organul fiscal competent), posibilitatea locatarului de a-și valorifica drepturile de creanță născute din contractul de locațiune, precum și restituirea bunului la expirarea termenului prevăzut în cuprinsul contractului de locațiune.

Analizând prevederile de mai sus din perspectiva unui dezvoltator imobiliar, opțiunea încheierii contractelor de locațiune în formă autentică este mult prea costisitoare pentru a fi luată în considerare, având în vedere faptul că onorariile notariale aplicabile pentru autentificarea unui contract de închiriere reprezintă o cotă procentuală de 0.3% aplicată la valoarea integrală a chiriei datorată de chiriaș pe întreaga perioadă de închiriere prevăzută în contract (Norma din 6 ianuarie 2011 privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici).

Cum practica pieței este în sensul încheierii unor contracte de închiriere pe termen lung, de 5 ani, și chiar de 10 ani, aceste taxe constituie un adevărat impediment pentru ca dezvoltatorii să beneficieze efectiv de drepturile conferite de Noul Cod Civil.

Astfel, singura opțiune viabilă din punct de vedere comercial rămâne înregistrarea contractului de locațiune la organele fiscale competente, respectiv administrațiile finanțelor publice, în a căror rază teritorială dezvoltatorul este înregistrat ca plătitor de taxe și impozite. Din păcate, până la începutul acestui an, înregistrarea efectivă a acestor contracte la

administrația financiară a fost aproape imposibilă în practică, datorită lipsei unei proceduri în acest sens.

Cu o întârziere de peste 1 an de zile, Agenția Națională de Administrare Fiscală e emis Ordinul nr. 1985 din data de 21 decembrie 2012 ce a intrat în vigoare pe data pe 9 ianuarie 2013, prin care se stabilește procedura de înregistrare la organele fiscale competente a contractelor de fiducie și a contractelor de locațiune încheiate de către locatori, alții decât persoanele fizice și de către locatorii persoane fizice.

Procedura de înregistrare la organele fiscale a contractelor de locațiune încheiate de locatori, altele decât persoanele fizice, este relativ simplă; înregistrarea se va putea face fie prin (i) prezentarea contractului de locațiune în copie și original în fața organului fiscal, acesta din urmă păstrând numai copia contractului de locațiune, după ce în prealabil i-a certificat conformitatea cu originalul, împreună cu o declarație standardizată de înregistrare a contractelor de locațiune, atașată la Ordin, fie prin (ii) trimitere prin poștă, cu confirmare de primire, a unei copii legalizate a contractului de locațiune, împreună cu declarația prevăzută mai sus. De asemenea, Ordinul prevede și procedura pentru înregistrarea actelor adiționale la contractele de locațiune, precum și pentru înregistrarea încetării acestora.

Organul fiscal competent organizează

➔ **Singura opțiune viabilă din punct de vedere comercial rămâne înregistrarea contractului de locațiune la organele fiscale competente, respectiv administrațiile finanțelor publice, în a căror rază teritorială dezvoltatorul este înregistrat ca plătitor de taxe și impozite.**

PELIȘILIP

evidența contractelor de locațiune într-un Registru al contractelor de locațiune, condus informatizat. Înregistrarea în acest registru se va face în maxim 5 zile de la depunerea contractelor respective.

Ordinul nu impune un termen în interiorul căruia să se facă înregistrarea contractelor de locațiune încheiate de locatari, alții decât persoanele fizice; un asemenea termen este instituit doar în cazul în care locatorul este persoană fizică, acesta având obligația de a înregistra contractul în termen de 15 zile de la încheierea acestuia.

Deși procedura reglementată de Ordin este foarte simplă, în momentul prezentării de către locatorii persoane juridice a contractelor de locațiune în vederea înregistrării au apărut probleme de aplicare a legii: astfel, anumite administrații fiscale au refuzat inițial înregistrarea contractelor de locațiune încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dar anterior intrării în vigoare a Ordinului, precum și a actelor adiționale încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dar care amendează contracte de

locațiune încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil. Justificarea oferită a fost aceea că pot fi înregistrate numai contractele de locațiune încheiate de către locatari persoane juridice ulterior intrării în vigoare a Ordinului, respectiv ulterior datei de 9 ianuarie 2013.

Credem că printr-o asemenea interpretare se contravine dispozițiilor de imediată aplicare a Noului Cod Civil; astfel, potrivit Legii nr. 71/2011 de punere în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, prevederile Noului Cod Civil se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare.

Astfel cum am arătat, anterior intrării în vigoare a Ordinului (9 ianuarie 2013) nu există o procedură care să reglementeze înregistrarea contractelor de locațiune încheiate de către locatari persoane juridice la organele fiscale. Pentru egalitate de tratament, de prevederile Ordinului ar trebui să beneficieze inclusiv locatarii care au încheiat astfel de contracte în intervalul cuprins între intrarea în vigoare a

Noului Cod Civil și intrarea în vigoare a Ordinului. Orice altă interpretare lasă loc de discriminare și contravine dispozițiilor Noului Cod Civil și ale Legii 71/2011. Lipsa unei proceduri de înregistrare până la data de 9 ianuarie 2013 este o lacună a autorităților publice pentru care nu ar trebui sancționați locatarii. În plus, procedura de înregistrare stabilită prin Ordin nu prevede niciun termen în interiorul căruia locatorul persoană juridică ar fi obligat să își înregistreze contractul de locațiune la organele fiscale. Absența unui termen ni se pare adecvată, mai ales din perspectiva faptului că, pentru locatarii persoane juridice, înregistrarea contractului de locațiune la administrația fiscală este un drept, un beneficiu și nicidecum o obligație, astfel cum am arătat mai sus.

În privința actelor adiționale încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dar care amendează contracte de

locațiune încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil, potrivit Legii 71/2011, modificările aduse actelor juridice sunt supuse legii aflate în vigoare la data efectuării acestor modificări. Mai mult, în măsura în care prin actul adițional se aduc modificări unor elemente esențiale ale contractului, aceasta este de fapt o nouă înțelegere și o nouă manifestare de voință a părților. Din această perspectivă, ni se pare oportună și înregistrarea actelor adiționale încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, chiar dacă amendează contracte de locațiune încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil.



ROMANIAN INTERNATIONAL CONFERENCE

ON ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS

EUROPEAN TRENDS IN BUILDING STOCK REFRUBISHMENT - GAPS AND SOLUTIONS -

SUPPORTED BY

REHVA **BSE**

UTCB Building Services Engineering Faculty (BSEF)

Romanian Association of Building Services Engineers Valahia Subsidiary (RABSE)

Chamber of Romanian Energy Auditors (CREA)

MAY 29th: the 5th edition of RCEPB

MAY 30th: the 17th edition of BSEF Conference

MEDIA PARTNERS

RL **UTCB** **9AM NEWS** **Casa Mea** **casamea** **Planul** **Locuinta mea** **CASA CASA** **Business24** **AGENDA** **EASY ENGINEERING**

Registration: office@aiiro.ro, office@rcepb.ro, tel/fax: +4021 252 42 95

www.rcepb.ro **www.aiiro.ro** **www.instalatii.utcb.ro**