

**ASOCIAȚIA PENTRU DEZVOLTAREA PROFESIONALĂ ÎN  
ADMINISTRAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

CIF 40075541 | București Sector 2

adpaap.ro | [inscrieri@adpaap.ro](mailto:inscrieri@adpaap.ro)

0733 333 666



Stimată doamnă / Stimate domn,

Cu respect, ne adresăm dumneavoastră ținând cont de relevanța și actualitatea subiectului pe care dorim să vi-l aducem în atenție și având în vedere scopul principal al Asociației noastre de a observa respectarea de către administratori și cenzori a obligațiilor ce le revin față de Asociațiile de Proprietari. Am întâlnit în spațiul public o serie largă de opinii, multe dintre ele contradictorii, și dorim să obținem lămuriri și informații suplimentare din partea Instituției pe care o reprezentați.

Apreciind timpul și eforturile dumneavoastră în gestionarea acestor aspecte, vă transmitem prezenta solicitare.

În contextul prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 120/2021 privind administrarea, funcționarea și implementarea sistemului național privind factura electronică RO e-Factura:

- care definește la Articolul 2 (1)
  - b) operator economic - orice entitate care desfășoară o activitate economică constând în executarea de lucrări, livrarea de bunuri/produse și/sau prestarea de servicii;
  - n) relația comercială dintre doi operatori economici - B2B - tranzacția având ca obiect execuția de lucrări, livrarea de bunuri/produse și/sau prestarea de servicii dintre doi operatori economici;
- și menționează în Articolul 10
  - (1) În relația comercială B2B emitentul facturii electronice poate opta pentru transmiterea acesteia către destinatar utilizând sistemul național privind factura electronică RO e-Factura cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (1).

Referitor la situația Asociațiilor de Proprietari în relație cu proprietarii, persoane juridice sau persoane fizice, pentru sumele datorate de aceștia către Asociațiile de Proprietari conform Listelor de plată a cotelor de contribuție, dar și în relație cu terții pentru veniturile obținute din exploatarea proprietății comune,

Având în vedere că Asociațiile de Proprietari funcționează în baza unei legi speciale, Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care definește:

- Articolul 11 (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu

personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are 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.

Având în vedere că sumele datorate de proprietari către Asociația de Proprietari rezulta din Lista lunara de plata a cotelor de contribuție, conform de exemplu:

- prevederilor Ordinului MFP nr. 3103/2017 - Anexa 2, Capitolul 2 A: LISTĂ DE PLATĂ a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari (pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-28) - Servește pentru determinarea cheltuielilor comune din fiecare lună și repartizarea lor pe proprietarii din asociație, în vederea încasării și reîntregirii fondurilor asociației de proprietari.
- prevederii Articolului 80 din Legea 196/2018, care la aliniatul (3) menționează: (3) [...] pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță [...]

Având în vedere prevederile Codului Fiscal Art 319 - Facturarea, care prevede obligații de emitere a facturilor doar pentru persoanele impozabile.

Tinând cont că este reglementată modalitatea de înregistrare în contabilitate a operațiunilor exceptate de la obligația întocmirii facturii prin Ordinul MFP 2634/2015 - Anexa 1 Norme generale care menționează:

- A. 25. [...] Pentru operațiunile economice pentru care, conform prevederilor Codului fiscal, nu există obligația întocmirii facturii, înregistrarea în contabilitate a acestora se efectuează pe baza contractelor încheiate între părți și a documentelor financiar-contabile sau bancare care să ateste acele operațiuni, cum sunt: [...], chitanță, dispoziție de plată/încasare, extras de cont bancar, [...].

Având în vedere că formularul "factură" nu este inclus în niciunul dintre nomenclatoarele Ordinului MFP nr. 3103/2017 și Ordinului MFP 2634/2015 care enumeră registrele și formularele financiar-contabile, utilizate de persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă, modelele registrelor și formularelor financiar-contabile, precum și normele specifice de utilizare a acestora (dar aceste nomenclatoare includ de exemplu formularul "chitanță").

Având în vedere prevederile Articolului 70 din Legea 196/2018:

- (1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, aparțin asociației de proprietari.
- (2) Veniturile prevăzute la alin. (1) alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile

aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației, și se evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.

Coroborate cu indicațiile oferite de ANAF prin Ghidul obligațiilor fiscale ale Asociațiilor de Proprietari din 2016 care făcea referire la destinația acestor sume prevăzute și în Legea 230/2007 (abrogată de Legea 196/2018):

- sunt considerate venituri neimpozabile pentru asociațiile de proprietari constituite ca persoane juridice [...], veniturile obținute și utilizate, în anul curent sau în anii următori, pentru îmbunătățirea utilităților și a eficienței clădirii, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit legii. De exemplu, sumele reprezentând venituri din închirierea spațiilor deținute de asociațiile de proprietari, 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, și în anii următori anului în care acestea au fost înregistrate.

Vă adresăm următoarele solicitări de lămurire:

**1. Asociațiile de Proprietari, care funcționează pe baza prevederilor Legii 196/2018, pot opta să întocmească și să transmită facturi fiscale în care sunt specificate sumele calculate pe Listele de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari către proprietarii persoane juridice care dețin proprietăți în cadrul imobilului?**

**2. Având în vedere caracterul neimpozabil al veniturilor obținute din exploatarea proprietății comune, pot opta Asociațiile de Proprietari să întocmească și să transmită facturi fiscale către persoane fizice sau juridice în care sunt specificate sumele înregistrate în contractele de utilizare a spațiilor comune sau a elementelor de construcție ale condominiului (precum fatadă, terasă, stâlpi, pereți, scări) încheiate cu respectivele persoane fizice sau juridice?**

*În cazul în care Asociațiile de Proprietari pot opta pentru întocmirea și transmiterea oricăruia dintre tipurile de facturi fiscale menționate anterior, vă adresăm și următoarea solicitare de lămurire suplimentară:*

**ASOCIAȚIA PENTRU DEZVOLTAREA PROFESIONALĂ ÎN  
ADMINISTRAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

CIF 40075541 | București Sector 2

adpaap.ro | [inscrieri@adpaap.ro](mailto:inscrieri@adpaap.ro)

0733 333 666



**3. Pot opta Asociațiile de Proprietari să transmită aceste facturi în sistemul e-Factura?**

Vă mulțumim anticipat pentru atenția acordată solicitării noastre și suntem încredințați că un răspuns detaliat și prompt din partea Instituției dumneavoastră va fi un real sprijin pentru a putea clarifica aspectele menționate mai sus. Așteptăm cu interes răspunsul dumneavoastră și suntem disponibili să furnizăm orice informații suplimentare sau clarificări, dacă este necesar.

Cu respect,

Cosmin CISMARIU

Președinte Asociația pentru Dezvoltarea Profesională în Administrarea Asociațiilor de Proprietari  
Reprezentant Optima Administrare Imobile SRL

Ionuț Cătălin GHIȚĂ MIHALACHE

Membru fondator Asociația pentru Dezvoltarea Profesională în Administrarea Asociațiilor de Proprietari

Reprezentant Leal Admin SRL

Bogdan IOAN

Secretar Asociația pentru Dezvoltarea Profesională în Administrarea Asociațiilor de Proprietari  
Reprezentant Aviziero SRL

Afiliați Asociația pentru Dezvoltarea Profesională în Administrarea Asociațiilor de Proprietari  
Florin Cosmin MĂRGĂRIT reprezentant MCM Administrare Imobile SRL

**ASOCIAȚIA PENTRU DEZVOLTAREA PROFESIONALĂ ÎN  
ADMINISTRAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

CIF 40075541 | București Sector 2

adpaap.ro | [inscrieri@adpaap.ro](mailto:inscrieri@adpaap.ro)

0733 333 666



Ginel BÂRGĂOANU reprezentant GB Property Administration SRL

Cosmin Iulian SANDU reprezentant Adicos Administrare Imobile SRL

Mariana SÎRBU reprezentant Sima Blockadmin SRL

Alin Ovidiu ȚEPURU reprezentant Inteligent Admin SRL

Alexandra TOADER reprezentant Toader Bulding Management SRL

Cristina CALOGHEROS reprezentant Adminco Imobile SRL

Alexandru Marian POPESCU reprezentant Style Cubic Imob SRL