Clarificare ANAF: cum se înregistrează contractele de chirie pentru un imobil cu mai mulți proprietari

Autori: Corina Mîndoiu, Partener, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România

Dorina Marcu, Manager, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România

Este bine cunoscut faptul că toți contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor personale sunt obligați, potrivit legislației naționale, să-și înregistreze contractele de închiriere în termen de cel mult 30 de zile de la semnare sau de la modificarea acestora.

Speța neclarificată până acum privește cazul în care același imobil este deținut de mai mulți proprietari. Recentul ordin ANAF vine tocmai cu această clarificare importantă, astfel că obligația declarării nu va mai putea fi interpretată diferit, nici în cazul unui singur proprietar, nici în cazul coproprietății: în cazul în care un bun este deținut în comun, obligația înregistrării contractului revine proprietarului, uzufructuarului sau altei persoane desemnate prin contractul de închiriere.

Ordinul Președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) nr. 161/2025, publicat în Monitorul Oficial nr. 109, din 6 februarie 2025, vine să reitereze prevederi existente, dar și cu aceste noi reguli privind înregistrarea contractelor de închiriere în România.

Astfel, conform noilor reglementări, **contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor personale sunt**

obligați să înregistreze contractul de închiriere la organul fiscal competent în cel mult 30 de zile de la semnare sau de la modificarea acestuia, obligație care se aplică și în cazul modificărilor survenite ulterior încheierii contractului.

Devine obligatorie desemnarea responsabilului pentru înregistrare în cazul bunurilor deținute în comun. În situația în care bunul închiriat este deținut în comun, prin contractul de închiriere sau, după caz, prin actul de modificare a acestuia, **trebuie desemnat proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal** care va îndeplini obligația înregistrării contractului la ANAF.

Noile obligații privind desemnarea persoanei responsabile pentru înregistrarea contractului **nu se aplică retroactiv** pentru contractele de închiriere aflate în derulare la 1 ianuarie 2025, precum și pentru modificările acestora înregistrate anterior acestei date.

Pentru a se conforma noilor reguli și a evita eventualele sancțiuni, proprietarii trebuie să:

1. **Verifice contractul de închiriere** și să se sigure că documentul este redactat conform legislației în vigoare.
2. **Înregistreze contractul la ANAF**, primul pas fiind cel de a depune cererea de înregistrare (formularul C168) în 30 de zile de la semnare, împreună cu o copie a contractului.
3. **Respecte obligațiile fiscale**, respectiv să declare veniturile obținute și să achite impozitele aferente.
4. **Actualizeze informațiile în cazul unor modificări**. Cu alte cuvinte, orice schimbare privind termenii contractului trebuie raportată la ANAF în același termen, 30 de zile de la convenirea lor.

Noile prevederi nu detaliază explicit **sancțiunile pentru neînregistrarea contractelor,** dar legislația fiscală existentă prevede sancțiuni pentru neconformare.

Prin noile reguli cu privire la înregistrarea contractelor, ANAF urmărește să elimine ambiguitățile și să asigure o evidență mai clară a veniturilor obținute din închirieri, contribuind astfel la reducerea fenomenului închirierilor nedeclarate și la creșterea conformării fiscale.