

**EXPUNERE DE MOTIVE**  
**privind posibilitatea încheierii convențiilor civile ca modalitate**  
**de angajare la asociațiile de proprietari.**

**1. Aspecte prealabile**

În prezent, începând cu 01 ianuarie 2016, Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, definește veniturile din alte surse, ca fiind „*orice venituri identificate ca fiind impozabile, care nu se încadrează în categoriile prevăzute la art. 61*” (Capitolul X, art. 114 (1) și următoarele).

Normele metodologice de aplicare a legii 227/2015, clarifică unele aspecte referitoare la definirea veniturilor din alte surse, astfel (Capitolul 10, art. 34 (2)): „*În veniturile din activitățile prevăzute la art. 114 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal sunt cuprinse veniturile realizate de contribuabilii care nu sunt înregistrați fiscal potrivit legislației în materie și care desfășoară activități de producție, comerț, prestări de servicii, profesii liberale, din drepturi de proprietate intelectuală, precum și venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, fără a avea caracter de continuitate și pentru care nu sunt aplicabile prevederile cap. II Venituri din activități independente și cap. VII Venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură din titlul IV al Codului fiscal*”.

**Obiectul cererii**

Solicitarea vizează completarea legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, care să permită încheierea convențiilor civile, în condiții de legalitate, pentru angajarea de personal în cadrul asociațiilor de proprietari și se fundamentează pe următoarele aspecte:

Legea 230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari la art. 35, (5) permite comitetului executiv să decidă „asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea art 35 alin 1 din textul de lege invocat precizeaza ca „*pentru activitatea de administrare care include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si casierie, asociatia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru functia de administrator de imobile, fie poate incheia contract de administrare cu persoane juridice specializate si autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari sau care au ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract*” .

**Art 17 alin 5 din HG 1588/2007 privind normele de aplicare a legii nr. 230/2007 prevede „Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiilor ce ii nevin si adopta decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizatiilor, remuneratiilor si al eventualelor premieri care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca sau in baza unei conventii civile de prestari de servicii, in limita bugetului aprobat de adunarea generala.**

Noul cod civil, Secțiunea 3 - Încheierea contractului, articolele 1179 și 1180 permite încheierea contractelor, definind condițiile necesare validității contractului, după cum urmează:

*Art. 1179. Condițiile esențiale pentru validitatea contractului*

*(1) Condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt:*

*1. capacitatea de a contracta; 2. consimțământul părților; 3. un obiect determinat și licit; 4. o cauză licită și morală.*

(2) În măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile.

Art. 1180. Capacitatea părților. Poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege și nici oprită să încheie anumite contracte.

Simpla persoană fizică, neînregistrată fiscal, în limita Codului civil, pentru activități desfășurate ocazional, are dreptul de a realiza venituri, care se impozitează conform legii 227/2015, ca venituri „din altă sursă” cu procentul de 16%.

Activitatea desfășurată de femeia de serviciu în beneficiul asociației de proprietari nu are caracter de continuitate, aceasta desfășurându-se în medie cu o ritmicitate de 2-3 ori/săptămână, care, în funcție de mărimea asociației, de regulă nu depășește un volum de 10-12 ore de lucru într-o lună.

Activitatea desfășurată de femeia de serviciu nu reprezintă o prestație regulată, aceasta desfășurându-se în zile și intervale orare aleatorii.

Numărul asociațiilor de proprietari legal constituite este limitat, astfel încât considerăm că solicitarea noastră nu are capacitatea de a produce un impact fiscal negativ. Dacă luăm totuși în considerare **impactul fiscal** provocat de introducerea posibilității legale de a încheia convenții civile strict aplicabile acestei categorii de activitate, acesta nu poate fi decât unul **pozitiv**, atât pentru asociațiile de proprietari care dispun de resurse materiale și financiare limitate (cum este cazul multor asociații al căror proprietari sunt pensionari cu venituri extrem de mici) cât și prin eliminarea condițiilor care favorizează munca la negru.

Inițiator:

Deputat PNL Virgil Guran



