

Ce risca proprietarii și chiriașii care nu înregistrează contractele de închiriere?



Înregistrarea unui contract de închiriere a unui imobil la ANAF este o obligație legală pentru proprietarii din România și vine la pachet cu o serie de beneficii, atât pentru ei, cât și pentru chiriași. De cealaltă parte, nerespectarea legii implică sancțiuni și poate lăsa loc de abuzuri, de ambele părți. Cel mai recent studiu realizat de agenția imobiliară Kastel Group a arătat că doar 33,7% dintre chiriașii români știu că au contractul de închiriere înregistrat la Administrația Financiară, în timp ce 34,9% declară că au un contract nedeclarat, ori o proprietate închiriată mascat, sub forma unui comodat sau doar o înțelegere verbală. Ce risca un chiriaș fără forme legale, dar un proprietar care nu își declară veniturile obținute din chirie?

„Piața imobiliară se poate dezvolta doar dacă se bazează pe corectitudine și respectarea legii. Le spunem asta din start tuturor clienților și colaboratorilor noștri. Lucram cu juriști și experți financiari care ne ajută să îi informăm ce obligații legale au și care sunt consecințele încălcării lor. Din păcate, ultimul studiu Kastel ne-a demonstrat că piața continuă să rămână într-o zonă gri și că mai este multă educație de făcut la acest capitol”, spune **Christian Tudorache**, CEO și cofondator Kastel Group.

Riscurile la care sunt expuși chiriașul și proprietarul care nu au semnat un contract de închiriere
Neîncheierea unui contract în forma scrisă este de cele mai multe ori intenționată, proprietarul urmărind evitarea plății impozitelor pe veniturile obținute din chirie. Totuși, riscurile la care se expune nu ar trebui să fie neglijate.

„În lipsa unui contract scris, proprietarul nu va putea demonstra obligațiile pe care chiriașul și le-a asumat și, pe cale de consecință, nu va putea dovedi eventualele pretenții față de acesta. Problemele pe care proprietarul le poate întâmpina în lipsa unui contract de închiriere în forma scrisă pot fi legate de: refuzul de plată a chiriei, plata unei chirii mai mici decât cea convenită, imposibilitatea controlării modului de folosire a imobilului, imposibilitatea controlării duratei contractului, imposibilitatea percepției de penalități de întârziere la plată chiriei. În lipsa unui contract de închiriere, cel mai probabil nu va exista nici procesul verbal de predare-primire a imobilului, astfel încât, la restituire, chiriașul va putea contesta orice pretenții ale proprietarului legate de starea imobilului sau de dotările acestuia”, explică avocatul **Doru Neamțu**.

În același timp, proprietarul nu va putea executa silit chiriașul pentru recuperarea eventualelor chirii restante sau pentru restituirea imobilului la expirarea duratei stabilite inițial. Totodată, el va răspunde penal pentru săvârșirea infracțiunii de evaziune fiscală în cazul neîncheierii contractului de închiriere în forma scrisă și nedeclarării veniturilor obținute. În această situație, organele de cercetare penală pot fi sesizate chiar și de către chiriaș.

„Legea prevede sancțiuni extrem de aspre pentru astfel de fapte, respectiv închisoarea de la doi la opt ani și interzicerea unor drepturi sau amenda penală. Individualizarea pedepsei se realizează în funcție de valoarea prejudiciului, precum și de momentul și condițiile în care acesta este acoperit”, completează avocatul.

De cele mai multe ori, chiriașul nu protestează fața de decizia proprietarului de a nu încheia un contract de teama că i s-ar putea cere mai mulți bani pe chirie. Însă, acesta ignora abuzurile la care se expune. Evacuarea forțată, înainte de termenul agreed și fără preaviz, majorarea unilaterală a chiriei, impunerea unor costuri despre care nu s-a discutat inițial, imputarea unor deficiențe preexistente ale spațiului, vizite neanunțate, chiar și însușirea bunurilor sale sunt doar câteva exemple.

Consecințele pentru chiriașul și proprietarul care au semnat un contract de comodat

Întocmirea unui contract de comodat care maschează o închiriere reprezintă o soluție des întâlnită în piață. Principala caracteristică a contractului de comodat este transmiterea folosinței gratuite asupra unui bun. Atunci când se percepe o sumă de bani pentru respectiva folosință se anulează conceptul de „comodat” și vorbim despre o înțelegere frauduloasă, ce are ca scop evaziunea fiscală.

„Să vorbim despre situația în care chiriașul se prezintă cu bună știință și în înțelegere cu proprietarul ca fiind un comodat, iar chiria este plătită, respectiv încasată „la negru” (nedeclarată). O astfel de înțelegere este element constitutiv al infracțiunii de evaziune fiscală, prin ascunderea sursei impozabile sau taxabile. Astfel, răspunderea penală este a tuturor celor implicați, adică, inclusiv a chiriașului. Chiar dacă autorul infracțiunii este proprietarul (pentru că acesta nu-și declară veniturile în vederea fiscalizării), chiriașul va fi considerat complice, adică persoana care, cu intenție, înlesnește sau ajută în orice mod la savârșirea unei fapte prevăzute de legea penală. Potrivit Codului penal, complicele va fi pedepsit cu aceeași pedeapsă prevăzută de lege pentru autor”, mai spune **Doru Neamțu**.

Una dintre soluțiile prin care piața chiriilor ar putea deveni un loc sigur, lipsit de riscuri atât pentru proprietar, cât și pentru chiriaș, este serviciul de property management pe care Kastel Group îl implementează deja pentru clienții săi. Prin intermediul acestui serviciu, problemele administrative sunt preluate de către specialiști, care se ocupă de gestionarea imobilului și asigură legătura dintre proprietar și chiriaș.

Kastel Group este o agenție imobiliară full-service, fondată în 2013, în București. Compania oferă servicii precum consultanța imobiliară, property management, asigurări și rent-a-car. Kastel are peste 400 de proprietăți în portofoliu și mai mult de 1.000 de tranzacții realizate cu succes.