

## ASPECTE ALE CONTABILITĂȚII ÎN ASOCIAȚIILE DE COPROPRIETARI ÎN CONDOMINIU

### ASPECTS OF ACCOUNTING IN CO-OWNERS 'ASSOCIATIONS IN THE CONDOMINIUM

CZU:657.4:332.834.6(478)

DOI: 10.5281/zenodo.7059980

Iuliana ȚUGULSCHI,

ASEM, RM,

[tugulschi.i@ase.md](mailto:tugulschi.i@ase.md)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8544-7327>

*In the condominium co-owners associations there are a number of accounting features regarding the specifics of the existing operations between the association and its members, as well as those related to the administration and maintenance of the condominium. This article examines issues related to the accounting of expenditure on housing maintenance services, and in particular on the collection operations, distribution and encashment of municipal and non-municipal services from members of the association through third parties.*

**Keywords:** asociație de coproprietari, condominiu, proprietate comună, organizație necomercială, mijloace cu destinației specială.

**Jel:** M 40, 41

#### Introducere

Asociația de coproprietari este o entitate necomercială care are drept scop reprezentarea intereselor proprietarilor dintr-un condominiu. Reprezentanții asociației au rolul de a aduce la cunoștința coproprietarilor privind drepturile și obligațiile acestora, dar și de a administra proprietățile comune ale clădirii. Complexul unic de bunuri imobiliare, cunoscut legal sub numele de condominiu, reprezintă bunurile imobiliare formate din terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar cealaltă parte este proprietate comună.

În asociațiile de coproprietari în condominiu apar un șir de particularități ale contabilității privind specificul operațiunilor existente între asociație și membrii acesteia, precum și a celor legate de administrarea și întreținerea condominiului. În prezentul articol se examinează aspectele privind contabilizarea cheltuielilor aferente serviciilor legate de întreținerea fondului de locuințe, și în special privind operațiunile de colectare, repartizare și încasare a serviciilor comunale și necomunale de la membrii asociației prin intermediul unor entități terțe.

#### Conținutul de bază/ Body of communication

La 30 martie 2000, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea condominiului în fondul locativ, nr. 913 din 30.03.2000, publicată în Monitorul Oficial nr.130-132 din 19.10.2000, în baza căreia au fost reglementate inclusiv raporturile, modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu.

La ținerea contabilității și întocmirea situațiilor financiare în asociațiile de coproprietari în condominiu pe lângă legea menționată se va ține cont de următoarele acte normative:

- Codul fiscal al Republicii Moldova Nr. 1163 din 24 aprilie 1997;
- Legea contabilității și raportării financiare Nr. 287 din 15.12.2017;

- Indicațiile metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale/reprezentanțele entității nerezidente, aprobate prin Ordinul MF nr. 188/2014 cu modificările și completările ulterioare,
- Standardele Naționale de Contabilitate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 118/2013 cu modificările și completările ulterioare;
- Planul general de conturi contabile, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 119/2013 cu modificările și completările ulterioare etc.

Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (în continuare – Legea nr. 913/2000) prevede următoarele noțiuni:

**Tabelul 1. Noțiunile aplicate în cadrul asociațiilor de coproprietari în condominiu**

Nr. ord	Noțiuni	Definiția
1.	<i>Asociație de coproprietari în condominiu</i>	organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu
2.	<i>Condominiu</i>	complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatarea construcției.
3.	<i>Proprietate comună</i>	părțile dintr-o clădire, alte obiecte imobiliare aflate în proprietate, care nu sunt apartamente sau încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu
4.	<i>Cota-parte</i>	cota ce îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună în diviziune, prin care se stabilește cota acestuia în totalul plăților obligatorii pentru întreținerea și reparația bunurilor comune, în alte cheltuieli comune, precum și cota voturilor la adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari în condominiu

Potrivit art. 16 din Legea nr. 913/2000, asociația de coproprietari se înființează din cel puțin doi proprietari pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a proprietății comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora. Fondatori ai asociației de coproprietari pot fi proprietarii de locuințe (încăperi), indiferent de forma de proprietate, precum și agențiile teritoriale de privatizare sau autoritățile administrației publice locale [3].

Legislația prevede că asociația de coproprietari se înființează pe o durată nelimitată de timp (dacă statutul nu prevede altfel).

Este de menționat că, ***asociația de coproprietari răspunde pentru obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin și nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi, precum membrii nu răspund pentru obligațiile asociației.***

Asociația de coproprietari dobândește drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat la Agenția Servicii Publice. Membri ai asociației de coproprietari sunt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu.

La *organele de conducere ale asociației de coproprietari* se atribuie:

- a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari;
- b) consiliul de administrație al asociației de coproprietari.

Dintre principalele competențe ale adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari pot fi enumerate următoarele:

- aprobarea statutului asociației de coproprietari, operarea în statut a modificărilor și completărilor ce nu contravin statutului-tip și legislației;
- adoptarea deciziilor privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociației către coproprietari sau terți;
- adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale și utilaj necesar, privind construcția, reconstrucția, inclusiv lărgirea (înălțarea), construirea acareturilor și altor construcții, reparația bunurilor imobiliare din condominiu;
- aprobarea devizului anual de venituri și cheltuieli, precum și a fondului de mijloace circulante, și modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor);
- adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activității financiare a asociației de coproprietari;
- alegerea consiliului de administrație și a comisiei de cenzori (cenzorul);
- aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia;
- constituirea fondurilor speciale ale asociației, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea și reparația proprietății condominiului;
- soluționarea altor chestiuni ce țin de activitatea asociației [3].

Potrivit cerințelor Legii contabilității și raportării financiare Nr. 287 din 15.12.2017 asociația de coproprietari în condominiu are obligația să documenteze și înregistreze faptele economice aferente ciclului contabil în baza principiului contabilității de angajamente (figura 1).



**Figura 1. Elementele ciclului contabil în asociația de coproprietari în condominiu**

*Sursa: elaborat de autor în baza [2].*

Astfel, asociația de coproprietari în condominiu organizează și aplică sistemul contabil în partidă dublă cu obligativitatea de ținere a contabilității și prezentare a situațiilor financiare în modul prevăzut de Indicațiile metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale. Potrivit acestora asociația are obligația de a înregistra elementele contabile conform principiului contabilității de angajamente, potrivit căruia elementele contabile se recunosc pe măsura apariției acestora, indiferent de momentul încasării/plății de numerar sau al compensării sub altă formă.

Asociația de coproprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu statutul său și în modul stabilit pentru asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate. Dintre principalele activități pe care le poate desfășura asociația de coproprietari pot fi menționate următoarele:

- a) gestionarea, deservirea, exploatarea și repararea bunurilor imobiliare din condominiu;
- b) reconstrucția și construcția încăperilor suplimentare și obiectelor de uz comun în condominiu (prin metoda de antrepriză sau în regie proprie);
- c) darea în arendă, cu chirie sau vinderea bunurilor imobiliare ce fac parte din condominiu și se află în proprietatea asociației, în caz de necesitate de mijloace financiare pentru întreținerea și îmbunătățirea stării proprietății comune în condominiu.

Venitul provenit din activitatea economică a asociației de coproprietari se folosește, conform deciziei adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației, pentru plata cheltuielilor comune sau se repartizează în fonduri speciale pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. În cazul înregistrării venitului suplimentar acesta poate fi repartizat pentru alte scopuri prevăzute de Legea 913/2000 și de statutul asociației [3].

În cadrul asociației de coproprietari în condominiu o parte considerabilă a contabilității îi revine operațiunilor legate de plata serviciilor comunale și a altor servicii. În acest context, menționăm, că furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor încheiate:

- între operatorii serviciilor respective și gestionarul fondului locativ (asociația de coproprietari ori întreprinderea la balanța sau în a cărei gestiune se află condominiul) sau
- între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte.

Proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu condițiile contractuale încheiate cu prestatorii de servicii.

Totodată, factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului. În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere.

Mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit. Totodată neachitarea de către o parte de proprietari/chiriași a serviciilor utilizate nu poate servi drept temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Cu referire la contractele de furnizare a serviciilor comunale (energie electrică, termică, gaze naturale etc.) acestea, de regulă, sunt încheiate direct cu proprietarii locuințelor. Totodată, în condițiile în care pentru unele servicii cum ar fi, serviciile de salubritate, deservirea liftului etc. contractele fiind încheiate cu asociația de coproprietari (gestionarul fondului locativ), acesteia îi revine obligația de contabilizare și monitorizare a achitării plăților de către fiecare proprietar/chiriaș al locuințelor. În astfel, de situații, asociațiile de coproprietari apelează la serviciile unor entități terțe (InfoCom, Infosap etc.) care își asumă obligația de a acumula datele aferente serviciilor comunale/necomunale și a le redistribui pe fiecare proprietar ai locuinței, atribuindu-se rolul de intermediar între gestionarul fondului locativ (asociația de coproprietari) și proprietarul locuinței (membrul asociației).

În acest context, acumularea și redistribuirea ulterioară a valorii serviciilor comunale contractate de către asociație în numele membrilor, dar care sunt achitate de către membri entității terțe urmează a fi contabilizate de către asociația de coproprietari prin intermediul unor conturi distincte, dat fiind faptul că aceste servicii nu reprezintă veniturile și cheltuielile acesteia. Considerăm, că în acest scop în planul de conturi de lucru al asociației de coproprietari poate fi deschis un cont distinct din cadrul contabilității de gestiune, spre exemplu contul 837 „Colectarea și redistribuirea serviciilor prestate membrilor”, în debitul căruia se va acumula valoarea serviciilor comunale aferente membrilor (proprietarilor/chiriașilor locuințelor), iar în credit – valoarea serviciilor redistribuite și achitate de către membri în baza datelor raportate lunar de către entitățile terțe (InfoCom, Infosap etc.).

Este de menționat, că entitățile terțe prezintă lunar asociației de coproprietari un raport/dare de seamă în care se indică serviciile comunale/necomunale calculate și achitate de către membri, iar în baza acestor date asociația contabilizează și monitorizează plățile efectuate de către fiecare membru (proprietar/chiriaș ai locuințelor) pentru serviciile în cauză. Cu referire la serviciile comunale achitate de către membri entităților terțe înregistrările contabile sunt următoarele:

- reflectarea valorii serviciilor comunale conform facturilor fiscale primite de la furnizori pe numele asociației de coproprietari:  
*Dt 837 “Colectarea și redistribuirea serviciilor prestate membrilor”*  
*Ct 521 “Datorii comerciale curente”*
- repartizarea valorii serviciilor comunale proporțional cotei-părți deținute de fiecare proprietar al locuinței de către întreprinderile terțe (de exemplu, întreprinderea municipală InfoCom):  
*Dt 234 “Alte creanțe curente”/analitic InfoCom*  
*Ct 837 “Colectarea și redistribuirea serviciilor prestate membrilor”*
- la suma plăților efectuate de către membri către întreprinderea terță (de exemplu, întreprinderea municipală InfoCom) prin stingerea datoriei către furnizorii asociației în baza dării de seamă lunare (balanță de verificare):  
*Dt 521 “Datorii comerciale curente”*  
*Ct 234 “Alte creanțe curente”/analitic InfoCom.*

Alte plăți suportate de către membrii asociației de coproprietari în condominiu care se atribuie la întreținerea proprietății comune în condominiu (cum ar fi, serviciile privind deservirea blocului, reparații etc.) în conformitate cu prevederile Indicațiilor metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale pot fi înregistrate prin intermediul contului 537 „Finanțări și încasări cu destinație specială curente”.

Potrivit Indicațiilor metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale, mijloacele cu destinație specială pot fi primite sub formă de active imobilizate (imobilizări necorporale și corporale etc.) stocuri, servicii sau sub formă de numerar destinate procurării/creării activelor, precum și acoperirii costurilor și/sau cheltuielilor aferente mijloacelor cu destinație specială. Mijloacele cu destinație specială se recunosc în cazul existenței unei certitudini întemeiate că:

- 1) mijloacele vor fi primite;
- 2) condițiile aferente utilizării acestor mijloace vor fi îndeplinite;
- 3) valoarea mijloacelor poate fi determinată în mod credibil.

Mijloacele cu destinație specială ce urmează să fie primite se înregistrează ca majorare concomitentă a creanțelor și a finanțărilor și încasărilor cu destinație specială pe termen lung sau curente, iar intrarea efectivă a mijloacelor cu destinație specială se înregistrează ca majorare a activelor și diminuare a creanțelor. [6].

În cadrul asociației de coproprietari la aceste mijloace se atribuie sumele cu destinație specială reieșind din activitatea statutară a acesteia (figura 2).

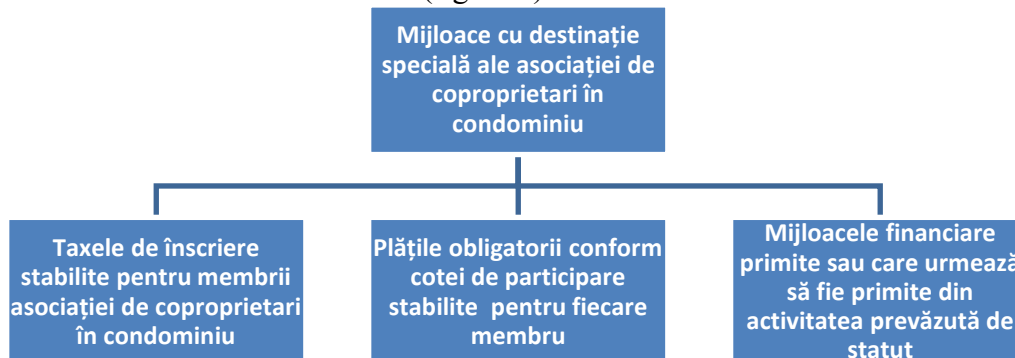


Figura 2. Componența mijloacelor cu destinație specială ale asociației de coproprietari

Sursa: elaborat de autor

În acest caz, înregistrările contabile privind serviciile legate de întreținerea proprietății comune în condominiu vor fi următoarele:

- înregistrarea mijloacelor cu destinație specială ale asociației în baza conturilor de plată emise de către entitatea terță (întreprinderea municipală InfoCom) proprietarilor locuințelor pentru serviciile de deservire a blocului:
  - la suma datoriei calculate față de întreprinderea municipală InfoCom:  
*Dt 234 "Alte creanțe curente"/analitic Locatari*  
*Ct 544 "Alte datorii curente"/analitic InfoCom*
  - la suma datoriei decontate la mijloacele cu destinație specială ale asociației de coproprietari:  
*Dt 544 "Alte datorii curente"/analitic InfoCom*  
*Ct 537 "Finanțări și încasări cu destinație specială curente"*.
- reflectarea cheltuielilor suportate lunar de către asociație pentru desfășurarea activităților statutare (serviciile prestate de terți (InfoCom etc.), salariul personalului, contribuțiile de asigurări sociale etc):
  - Dt 716 "Cheltuieli aferente mijloacelor cu destinație specială"*  
*Ct 521 "Datorii comerciale curente", 531 "Datorii față de personal privind retribuirea muncii", 533 "Datorii privind asigurările sociale și medicale" etc.*
- recunoașterea veniturilor aferente mijloacelor cu destinație specială decontate lunar în mărirea cheltuielilor suportate pentru desfășurarea activităților statutare:
  - Dt 537 "Finanțări și încasări cu destinație specială curente"*  
*Ct 616 "Venituri aferente mijloacelor cu destinație specială"*
- reflectarea sumelor aferente decontărilor dintre asociația de coproprietari și întreprinderea terță (de exemplu, întreprinderea municipală InfoCom) în baza dării de seamă lunar:
  - la suma achitată de către membrii asociației pentru serviciile de deservire a blocului:  
*Dt 234 "Alte creanțe curente"/analitic InfoCom*  
*Ct 234 "Alte creanțe curente"/analitic Locatari;*
  - la suma achitată de către membrii asociației pentru serviciile de gestiune prestate de către entitatea terță:  
*Dt 234 "Alte creanțe curente"/analitic InfoCom*  
*Ct 234 "Alte creanțe curente"/analitic Locatari;*
  - diminuarea datoriei față de entitatea terță InfoCom privind serviciile de gestiune prestate lunar:  
*Dt 521 "Datorii comerciale curente", analitic InfoCom*  
*Dt 234 "Alte creanțe curente" analitic InfoCom;*
  - la suma încasată la contul curent al asociației aferentă sumelor achitate de către membrii acesteia pentru serviciile de deservire și gestiune a blocului locativ prin intermediul entității terțe InfoCom:  
*Dt 242 "Conturi curente în monedă națională"*  
*Ct 234 "Alte creanțe curente"/analitic InfoCom.*

Conform art. 5 pct. 14) din Codul fiscal al Republicii Moldova, organizația necomercială este o persoană juridică a cărei activitate nu are drept scop obținerea venitului și care nu folosește vreo parte din proprietate sau din venit în interesele vreunui membru al organizației, ale unui fondator sau ale unei persoane particulare. Totodată, art. 52 alin. (1) din Codul fiscal stabilește că în componenta organizațiilor necomerciale înregistrate în conformitate cu legislația în vigoare, se atribuie și asociația de coproprietari în condominiu înregistrată conform Legii nr. 913/2000. Astfel, din anul 2020 asociația de coproprietari în condominiu prezintă Declarația cu privire la impozitul pe venit pentru organizațiile necomerciale (forma ONG 17). De menționat că potrivit modificărilor la Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 08 din 15 ianuarie 2018 privind aprobarea formularului tipizat al Declarației cu privire la impozitul pe venit pentru organizațiile necomerciale (Monitorul Oficial al

Republicii Moldova, 2018, nr.27-32, art.94) din anul 2021 rândul 030 din forma ONG 17 “Excedentul perioadei de gestiune scutit de impozitare” asociația de coproprietari se completează doar în cazul în care indicatorul este pozitiv, în cazul indicatorului cu indice negativ se va indica „0”.”

### **Concluzii/Conclusion**

La ținerea contabilității asociațiile de coproprietari în condominiu urmează să se conducă primordial de cerințele Legii contabilității și raportării financiare, Indicațiilor metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale, precum și alte acte normative în domeniu. Totodată, dat fiind faptul că aceste acte normative stipulează cerințe generale privind ținerea contabilității și întocmirea situațiilor financiare, asociațiile de coproprietari în condominiu trebuie să elaboreze și descrie în politicile sale contabile aspectele specifice privind modul de ținere a contabilității și întocmirii situațiilor financiare.

În acest context, considerăm că în politicile contabile ale asociației de coproprietari în condominiu pe lângă cerințele de bază privind ținerea contabilității trebuie să se regăsească și așa procedee contabile ca: componența și contabilitatea mijloacelor cu destinație specială; componența și contabilitatea veniturilor și cheltuielilor cu destinație specială, veniturilor și cheltuielilor nepredestinate, precum și celor din activitatea economică statutară, după caz; contabilitatea activelor imobilizate, stocurilor, fondurilor asociației, precum și procedeele elaborate de către asociație de sine stătător. O atenție deosebită trebuie acordată contabilizării operațiunilor privind plățile efectuate de către membrii asociației pentru serviciile comunale și alte servicii achitate lunar prin intermediul unor entități terțe.

### **Bibliografie/ Bibliography**

1. Codul fiscal al Republicii Moldova Nr. 1163 din 24 aprilie 1997 cu modificările și completările ulterioare. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 62 din 18.09.1997.
2. Legea contabilității și raportării financiare Nr. 287 din 15.12.2017 cu modificările și completările ulterioare. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 1-6 din 05.01.2018.
3. Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 130-132 din 19.10.2000.
4. Standardele Naționale de Contabilitate aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Nr. 118 din 22.10.2013. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 233-237 din 22.10.2013.
5. Planul general de conturi contabile, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 119/2013 cu modificările și completările ulterioare. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 233-237 din 22.10.2013.
6. Indicațiile metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale/reprezentanțele entității nerezidente, aprobate prin Ordinul MF nr. 188/2014 cu modificările și completările ulterioare. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. Nr. 11-21 din 23.01.2015.
7. Nederița A. Taban. E. Noile Indicații metodice privind particularitățile contabilității în organizațiile necomerciale: conținutul de bază și modul de implementare. În: *Contabilitate și audit*. Nr. 6, 2015.
8. Nederița A.. Особенности формирования учетных политик на 2022 год в некоммерческих организациях. În: *Contabilitate și audit*. Nr. 12, 2021, p. 62-71.