

Procedură
privind declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor și stabilirea
impozitului datorat de către contribuabilii care califică aceste venituri în categoria
veniturilor din activități independente

1. Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere sau subînchiriere la sfârșitul unui an fiscal, începând cu anul fiscal următor, califică aceste venituri în categoria veniturilor din activități independente.

La stabilirea numărului de contracte se au în vedere contractele de închiriere sau subînchiriere aflate în derulare la data de 31 decembrie a anului precedent celui de impunere, cu excepția contractelor de arendare a bunurilor agricole.

2. Veniturile și cheltuielile luate în calcul pentru stabilirea venitului net sunt cele realizate la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere aflate în derulare în anul de raportare, indiferent de numărul acestora.

3. Obligația contribuabililor de înregistrare a contractelor de închiriere sau subînchiriere la organul fiscal se menține și după îndeplinirea condițiilor de mai sus.

4. Persoanele fizice care îndeplinesc condiția de la pct 1, determină venitul net în sistem real, potrivit regulilor prevăzute pentru veniturile din activități independente și au următoarele obligații:

4.1. conducerea evidenței contabilitate, în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr.170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă;

4.2. completarea Registrului de evidență fiscală;

4.3. completarea și depunerea formularului 220 "Declarația privind venitul estimat/norma de venit" până la data de 31 ianuarie a anului următor;

În formular se bifează căsuța "Cedarea folosinței bunurilor" și căsuța "peste 5 contracte" de la secțiunea II "Date privind activitatea desfășurată" pct.1 "Categoria de venit". De asemenea se vor completa și rubricile privind veniturile și cheltuielile de la secțiunea III "Date privind venitul estimat".

4.4. completarea și depunerea formularului 200 "Declarația privind veniturile realizate din România" până la data de 25 mai a anului următor celui de realizare a venitului;

În formular se bifează căsuța "Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente" de la secțiunea II "Date privind veniturile realizate, pe surse și categorii de venit" pct.1 "Categorii de venit", litera A "Date privind activitatea desfășurată". De asemenea se vor completa și rubricile privind veniturile și cheltuielile de la litera B "Date privind venitul/câștigul net anual".

5. Stabilirea plăților anticipate și a impozitului anual datorat se efectuează de organul fiscal competent, potrivit regulilor prevăzute pentru veniturile din activități independente pentru care venitul net se stabilește în sistem real.

Pe baza documentelor depuse de contribuabil, organul fiscal va emite o singură decizie de impunere privind plățile anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate/contribuții de asigurări sociale" (formular 260), la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere.

6. Organul fiscal va verifica anual îndeplinirea condițiilor de la pct.1. În cazul în care, persoanele fizice care îndeplinesc condiția de la pct.1 nu au depus formularul 220 "Declarația privind venitul estimat/norma de venit", organul fiscal va proceda la notificarea acestora.

Notificarea se comunică contribuabilului în termen de 15 zile de la împlinirea termenului prevăzut pentru depunerea declarației privind venitul estimat/norma de venit, aplicând prevederile legale prevăzute în cazul neîndeplinirii obligațiilor declarative.

În cazul în care, contribuabilul nu se prezintă la organul fiscal competent pentru depunerea declarației privind venitul estimat/norma de venit, plățile anticipate pentru anul curent vor fi stabilite la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere, aflate în derulare la data de 31 decembrie. La stabilirea plăților anticipate se va avea în vedere chiria înscrisă în contractul încheiat între părți și cota forfetară de cheltuieți pentru anul de impunere.

În cazul contractelor încheiate între părți în care venitul din cedarea folosinței bunurilor reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, determinarea venitului anual estimat se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează impunerea.

7. În cazul în care, la sfârșitul unui an fiscal nu mai sunt îndeplinite condițiile de la pct.1, începând cu anul următor persoanele fizice determină și declară venitul net

estimat/realizat potrivit regulilor aplicabile pentru categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor.

Stabilirea plăților anticipate și a impozitului anual datorat se efectuează de organul fiscal competent, potrivit legii, conform regulilor prevăzute pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor.

PROIECT