

Direcția Generală de Servicii pentru Contribuabili

SESIUNE DE ÎNDRUMARE ȘI ASISTENȚĂ CONTRIBUABILI 19 august 2015



IMPOZITUL ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE DE PERSOANELE FIZICE PENTRU VENITURILE REALIZATE DIN ARENDĂ

**Impozitul și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice
pentru veniturile realizate din arendă
- sesiune de asistență și îndrumare online -
19.08.2015**

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
1	Care este tratamentul fiscal aplicabil veniturilor obținute de către o persoană fizică, din vânzarea produselor agricole, pe care le-a dobândit în calitate de arendator (și pentru care, ca atare, i s-a reținut deja impozit)? Așadar, arendatorul care, mai departe, vinde produsele agricole dobândite drept contravaloare a arende, trebuie să fiscalizeze veniturile astfel obținute? Cu alte cuvinte, o dată cu vânzarea cerealelor, persoana fizică capătă, pe lângă statutul de arendator, o nouă calitate? Dacă da, care sunt obligațiile declarative pe care trebuie să le îndeplinească, o dată cu operațiunea de vânzare? Sau, dimpotrivă, impozitul reținut din valoarea cerealelor dobândite drept arendă, exclude fiscalizarea veniturilor obținute, ulterior, din vânzarea acestora? Mi-e teamă că dispozițiile citate nu fac altceva, decât să distingă între, pe de o parte, veniturile în produsele agricole, dobândite sub forma arende (fiscalizate conform cap. IV al titlului III, la care face trimitere lit. b) și, de cealaltă parte, veniturile din cultivarea produselor agricole vegetale (tratate conform cap. VII al titlului III). Ori, altfel spus, între cerealele dobândite de către un arendator, față de cele dobândite de către un agricultor. În perspectiva impozitării, urmărește, așadar, să elimine confuzia dintre cele două tipuri de activitate. Temerea mea este însă aceea ca nu cumva un arendator, odată cu operațiunea de vânzare a cerealelor, să dobândească, mai departe, și calitatea de comerciant – unul care, de fiecare dată, vinde cerealele pe care le „achiziționează” în schimbul cedării folosinței terenului. Mă gândeam, așadar, la iminența (?) art. 46 din Codul fiscal, pct. 21, a doua și ultima teză din Normele metodologice și la art. 3, alin. (3) din Noul Cod Civil – respectiv la varianta în care acest tip de afacere să fie înțeles în cheie economică, comercială.	În situația în care arenda pe care ați primit-o de la arendaș este în produse, valorificarea ulterioară a acestora nu este supusă impozitării (art. 72, norme metodologice 149¹¹ lit. b). Veniturile obținute din cultivarea și VALORIFICAREA produselor agricole, sunt impozitate potrivit cap.VII al Titlului III din Codul fiscal, ca venituri din activități agricole. Se exceptează de la impunere veniturile obținute din valorificarea produselor agricole obținute ca plată a arende, și nu ca urmare a cultivării terenurilor. Întrucât veniturile obținute din cedarea folosinței bunurilor, respectiv veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole, sunt supuse impunerii potrivit categoriei respective de venit, transformarea arende, care a fost impozitată, în lei sau în alte bunuri, nu mai poate fi supusă impunerii încă o dată.
2	Ce impozite și contribuții sociale trebuie să rețină și să plătească o persoană juridică română în relația cu o persoană fizică română, în ambele variante când persoana juridică e și arendaș și arendator, iar arenda se plătește în produse agricole sau în bani.	În situația în care ARENDATORUL este persoană fizică, obligația de calcul, reținere și virare a impozitului precum și a contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate lunare, datorate de acesta, revin ARENDAȘULUI.: 1.- impozitul pe veniturile din arendă se calculează, la fiecare plată a arende, prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net și se reține și se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.Venitul net din arendă se stabilește la

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
		fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut, 2.- contribuția de asigurări sociale de sănătate are ca baza lunară de calcul diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut și nu poate fi mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut.. Încadrarea în plafonul maxim menționat anterior se face de către arendas la momentul plății venitului. Contribuția individuala de asigurări sociale de sănătate se calculează prin aplicarea cotei de 5,5% asupra bazei de calcul, se reține și se virează de către arendas până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care au fost plătite veniturile. Arendașii au obligația sa completeze și să depună lunar formularul 112 - "Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate" în care declară impozitul pe veniturile din arendă și contribuțiile individuale de asigurări sociale de sănătate calculate și reținute, precum și evidența nominală a persoanelor asigurate. Anual, până la 28 februarie a anului următor, arendașii au obligația să depună la organul fiscal competent formularul 205 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile realizate, pe beneficiari de venit". În cazul în care arenda se plătește în natură, pentru determinarea bazei impozabile se vor avea în vedere prețurile medii ale produselor agricole, ultimele care au fost comunicate de către consiliul județean sau Consiliul General al Municipiului București, după caz, în raza teritorială a căruia se află terenul arendat. Modalitatea concretă de reținere la sursă a impozitului se stabilește prin acordul părților. În situația în care ARENDATORUL este persoană juridică, pentru veniturile din arendă nu sunt prevederi speciale, aceasta înregistrează și declară veniturile, cheltuielile și impozitele datorate.

Menționăm că întrebările contribuabililor au fost parțial modificate pentru o mai bună înțelegere.