

Direcția Generală de Servicii pentru Contribuabili

SESIUNE DE ÎNDRUMARE ȘI ASISTENȚĂ CONTRIBUABILI 3 iunie 2015



DECLARAREA ȘI IMPOZITAREA VENITURILOR OBȚINUTE DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR (ÎNCHIRIERE)

**"Declararea și impozitarea veniturilor obținute din
cedarea folosirii bunurilor (închiriere)"
- sesiune de asistență și îndrumare online -
03.06.2015**

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
1	Se mai plătește contribuția de asigurări sociale de sănătate pentru veniturile din chirii dacă ești angajat?	Persoanele care realizează într-un an fiscal venituri din salarii, venituri asimilate salariilor, venituri sub forma indemnizațiilor de șomaj, venituri din pensii mai mici de 740 lei, precum și venituri din cedarea folosinței bunurilor, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate asupra tuturor acestor venituri.
2	Care sunt obligațiile de plată pentru 5 camere închiriate în Eforie, în scop turistic, în perioada iulie-august, având în vedere că norma anuală de venit pentru județul Constanța prevede o altă încadrare decât Codul fiscal? Activitatea se desfășoară doar 2 luni din 12. Cât plătesc 1800 sau 10800 / cameră?	Potrivit Codului Fiscal Art. 62 ¹ alin. (1) Contribuabilii care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, datorează un impozit pe venitul stabilit ca normă anuală de venit. Pentru anul 2015, norma de venit stabilită este de 10800lei/cameră/an. Obligațiile de plată pentru 5 camere închiriate în scop turistic sunt cele stabilite în baza declarației de venit estimat, prin decizia de plăți anticipate cu titlu de impozit pentru anul în curs, comunicată contribuabililor conform procedurii prevăzute în Codul de procedură fiscală. Potrivit Ordinului comun al MDRT și MFP nr. 22/28 din 2012 privind criteriile de stabilire a normei anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat în scop turistic situate în locuința proprietate personală, normele anuale de venit stabilite de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului se ajustează cu coeficienții de corecție, corespunzător următoarelor criterii: a) posibilitățile de acces la resursele turistice ale persoanelor care călătoresc în scop turistic: numai cu mijloace proprii de transport, existența mijloacelor de transport în comun, rutiere și feroviare etc.; b) situarea locuinței în mediul urban sau rural; c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele: beton, cărămidă, lemn etc.; d) dotarea camerelor cu instalații de apă, de canalizare, electrice și de încălzire, proprii sau comune; e) există echiparea sanitară destinată turiștilor pusă în exclusivitate la dispoziția acestora sau nu, după caz; f) suprafața camerei închiriate în scop turistic; g) numărul maxim de locuri de cazare dintr-o cameră. Normele anuale de venit ajustate cu coeficienții de corecție, corespunzător criteriilor menționate, nu pot să difere cu mai mult de 30% de nivelul normelor anuale transmise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. De aceea, normele de venit pot fi diferite de la o localitate la alta. Pentru locuințele situate în localitățile de pe litoralul Mării Negre, norma de venit se consideră normă de venit corespunzătoare sezonului turistic estival și se va reduce proporțional astfel încât să reflecte perioada din sezonul turistic estival pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată. La norma de venit stabilită se datorează un impozit de 16%.
3	O persoană fizică cu dublă cetățenie, ce realizează venituri din chirii în România, este obligată la plata unui impozit pentru respectivul venit și în cealaltă țară (Grecia) ?	La veniturile din chirii realizate în România se datorează impozit pe venit. În funcție de domiciliul fiscal al persoanei respective, i se aplică Convenția pentru evitarea dublei impuneri cu privire la impozitele pe venit și pe avere, încheiată cu Grecia. În situația în care persoana este rezidentă fiscal în Grecia, în baza certificatului de rezidență fiscală, va solicita certificatul de atestare a impozitului plătit în România, pentru a fi prezentat autorităților din Grecia.

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
	Îmi puteți spune cum se stabilește rezidența fiscală ?	Rezidența se stabilește potrivit criteriilor de stabilire a rezidenței persoanelor fizice, potrivit convențiilor de evitare a dublei impuneri și în conformitate cu prevederile Ordinului MFP nr. 74 din 2012 pentru reglementarea unor aspecte privind rezidența fiscală în România a persoanelor fizice.
4	Din câte știu, un cetățean român cu domiciliul în străinătate, și care în consecință nu mai este cuprins în sistemul românesc de asigurări de sănătate, nu trebuie să plătească CASS pe o chirie încasată în România. Totuși, cei de la administrația fiscală (cel puțin la București, sectorul 1) spun că trebuie plătit și CASS, pentru simplul fapt că, dacă se introduce un CNP în aplicația informatică, aceasta va calcula automat CASS. Ce soluție recomandați în această situație?	Potrivit prevederilor art.296.2 alin.(1) din CF persoanele care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate asupra acestor venituri. Totodată potrivit art.11 al Regulamentului (CE) NR. 883/2004 din 29.04.2004 privind coordonarea sistemelor de securitate socială, persoanele care desfășoară activitate pe teritoriul a două sau mai multe state membre UE sunt supuse legislației unui singur stat membru, astfel încât o persoană să nu fie supusă, în același timp, mai multor legislații de securitate socială sau să se regăsească în situația în care niciuna dintre legislațiile incidente să nu îi fie aplicabilă. Calculul CASS pentru venituri din închirierea locuințelor din România, realizate de cetățeni români cu domiciliul în străinătate este un aspect ce a fost supus spre dezbateră Comisiei fiscale centrale, iar decizia adoptată va fi publicată în Monitorul Oficial. Până la publicarea acestei decizii în Monitorul Oficial, vă recomandăm să prezentați documentele justificative prin care faceți dovada că sunteți asigurat într-un stat membru UE pentru a beneficia de regulamentul menționat mai sus.
5	După un an în care au fost mai mult de 5 contracte de închiriere, se trece la impozitarea în sistem real. Ce tipuri de cheltuieli se acceptă pentru "cheltuieli" la impozitarea în sistem real? De exemplu: renovare, obiecte de mobilier sau decor, alimente, întreținerea de la asociația de proprietari, energie electrică, gaze - care dintre acestea? Sunt și anumite restricții / constrângeri legate de partea aceasta de cheltuieli despre care trebuie să știm?	Condițiile generale pe care trebuie să le îndeplinească cheltuielile aferente veniturilor, pentru a putea fi deduse, printre altele, sunt : a) să fie efectuate în cadrul activităților desfășurate în scopul realizării venitului, justificate prin documente; b) să fie cuprinse în cheltuielile exercițiului financiar al anului în cursul căruia au fost plătite. Din exemplele date de dumneavoastră, pot fi deduse la calculul impozitului pe venit, cheltuielile reprezentând renovarea, respectiv întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, elementelor de construcție exterioară a clădirii, cum ar fi: acoperiș, fațadă, curțile și grădinile, precum și spații comune din interiorul clădirii, cum ar fi: casa scării, casa ascensorului și altele asemenea; întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii, respectiv ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze; repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței. Cheltuieli, de genul: gaze, curent, apă, căldură, sunt generate de consumul individual al chiriașului, și care sunt suportate, conform clauzelor contractuale.
	Cheltuielile cu gazele, curentul, apa, căldura etc, nu sunt suportate separat de chiriaș, ci sunt incluse în prețul plătit. Același lucru este valabil și pentru micul dejun. Este vorba despre gazduirea de persoane în una din camerele apartamentului în care locuiesc, prin intermediul site-ului AirBnb, situație descrisă de mine și în sesiunea de întrebări anterioară. Asadar, cum se deduc aceste cheltuieli de consum? Dar cheltuieli precum lenjeria de pat, detergentul de rufe, mobilier?	Astfel cum am menționat anterior, pentru stabilirea venitului net în sistem real, sunt deductibile cheltuielile efectuate în interesul direct al activității și să corespundă unor cheltuieli efective, justificate cu documente.
6	Cum se primește documentul oficial cu taxele datorate și termenele? Având în vedere că administrația fiscală de sector pretinde ca le	Până la data de 15 septembrie a anului următor celui pentru care se face impunerea, organul fiscal competent emite deciziile de impunere anuală pe baza datelor din declarațiile

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
	trimite, dar nu le trimite mereu, lucru confirmat la poștă.	privind veniturile realizate și a celorlalte informații existente în evidența fiscală. Actul administrativ fiscal emis pe suport hârtie se comunică prin remiterea acestuia contribuabilului/împuțernicitului, dacă se asigură primirea sub semnătură a actului administrativ fiscal, sau prin poștă, cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Actul administrativ fiscal se poate emite în formă electronică și se comunică prin mijloace electronice de transmitere la distanță ori de câte ori contribuabilul a optat pentru această modalitate de emiteri și de comunicare. În cazul în care comunicarea nu a fost posibilă prin modalitățile descrise mai sus atunci aceasta se realizează prin publicitate. Comunicarea prin publicitate se face prin afișarea, concomitent, la sediul organului fiscal emitent și pe pagina de internet a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, a unui anunț în care se menționează că a fost emis actul administrativ fiscal pe numele contribuabilului.
7	Ce se întâmplă dacă au trecut cele 15 zile în care se putea înregistra contractul de închiriere? Este vorba de 15 zile calendaristice sau lucratoare?	Termenul de depunere al contractului de închiriere este de 15 zile calendaristice de la data încheierii contractului între părți, împreună cu formularul 220 "Declarație privind venitul estimat/norma de venit". În cazul persoanelor fizice nedepunerea la termenele prevăzute de lege a declarațiilor de venit constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50 lei la 500 lei.
8	Doresc să închiriez autoturismul propriu unei cunoștințe venite din Germania. Ce anume trebuie să fac ?	Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal au obligația să depună o declarație privind venitul estimat/norma de venit, în termen de 15 zile de la încheierea contractului între părți. Declarația privind venitul estimat/norma de venit se depune odată cu înregistrarea la organul fiscal a contractului încheiat între părți.
9	Am o casă pe care aș dori să o închiriez în regim turistic. Casa are 3 camere, este în stil rustic și cred ca ar merge o astfel de activitate pe durata verii. Ce documente îmi sunt necesare?	Contribuabilii ce închiriază în scop turistic au obligația să completeze fișa capacității de cazare cu informațiile necesare, în vederea stabilirii de către organul fiscal competent a impozitului anual datorat. Fișa capacității de cazare reprezintă formular tipizat și constituie anexă la declarația privind venitul estimat/norma de venit, formular ce îl regăsiți la următorul link https://static.anaf.ro/.../formulare/fisa_cap_cazare.pdf . De asemenea trebuie prezentate actele ce dovedesc dreptul de proprietate asupra imobilului.
10	Pentru un apartament de 4 camere, închiriate individual (per cameră), trebuie să fac un contract sau 4 contracte diferite?	Se încheie un contract de închiriere cu fiecare persoană căreia îi închiriați una sau mai multe camere din apartamentul proprietate personală.

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