

Direcția Generală de Asistență pentru Contribuabili

SESIUNE DE ÎNDRUMARE ȘI ASISTENȚĂ CONTRIBUABILI 06 iulie 2016



IMPOZITUL PE VENITURILE REALIZATE DIN TRANSFERUL PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DIN PATRIMONIUL PERSONAL



Impozitul pe veniturile realizate din transferul proprietăților imobiliare din
patrimoniul personal
- sesiuni de asistență și îndrumare online -
06.07.2016

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
1	Cum se declara și cum se impozitează veniturile din transferul proprietăților imobiliare deținute de un rezident român pe teritoriul unui alt stat?	<p>Persoanele fizice rezidente române, cu domiciliul în România, care realizează venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, din străinătate, au obligația declarării acestora, până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a venitului, în formularul 201 - Declarație privind veniturile realizate din străinătate. Formularul 201, se depune la organul fiscal în a cărui rază teritorială contribuabilul își are domiciliul.</p> <p>Veniturile realizate din străinătate se supun impozitării prin aplicarea cotelor de impozit asupra bazei de calcul determinate după regulile proprii fiecărei categorii de venit, în funcție de natura acestuia, potrivit Codului fiscal.</p> <p>Astfel, impozitarea veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, este reglementată în cadrul Capitolului IX - Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal – Titlul IV - Impozitul pe venit din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>Contribuabilii persoane fizice rezidente care, pentru același venit și în decursul aceleiași perioade impozabile, sunt supuși impozitului pe venit atât pe teritoriul României, cât și în străinătate, au dreptul la deducerea din impozitul pe venit datorat în România a impozitului plătit în străinătate.</p> <p>De asemenea, contribuabilii persoane fizice rezidente care realizează un venit din străinătate și care, potrivit convenției de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu un alt stat, pot fi impuse în celalalt stat, iar respectiva convenție prevede ca metodă de evitare a dublei impuneri metoda scutirii, respectivul venit va fi scutit de impozit în România. Acest venit se declară în România, dar este scutit de impozit dacă se anexează documentul justificativ eliberat de autoritatea competentă a statului străin, care atestă impozitul plătit în străinătate.</p> <p>Creditul fiscal extern/scutirea se acordă dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se aplică prevederile convenției de evitare a dublei impuneri încheiate între România și statul străin în care s-a plătit impozitul; - impozitul plătit în străinătate, pentru venitul obținut în străinătate, a fost efectiv plătit în mod direct de persoana fizică sau de reprezentantul său legal ori prin reținere la sursă de către plătitorul venitului. Plata impozitului în străinătate se dovedește printr-un

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
		<p>document justificativ, eliberat de autoritatea competentă a statului străin respectiv;</p> <ul style="list-style-type: none"> - venitul pentru care se acordă credit fiscal face parte din categoria venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal. <p>Creditul fiscal extern se acordă la nivelul impozitului plătit în străinătate, aferent venitului din sursa din străinătate, dar nu poate fi mai mare decât partea de impozit pe venit datorat în România, aferentă venitului impozabil din străinătate.</p>
2	<p>O persoana fizica inregistrata in scopuri de TVA, construiește in vederea vanzarii cateva imobile. La vanzare se retine impozitul de 3% la notar. Ce alte impozite ar trebui sa mai plateasca?</p>	<p>Din informațiile transmise de dumneavoastră, rezultă că îndepliniți condițiile care definesc existența unei activități independente, fiind desfășurată cu regularitate, în mod continuu, pe cont propriu și urmărind obținerea de venituri (pct.6 alin.(2) din Normele metodologice date în aplicarea art.67 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal). Ca urmare, veniturile din vânzarea imobilelor reprezintă, în cazul dumneavoastră, venituri din activități independente al căror tratament fiscal este reglementat prin prevederile titlului IV din Codul fiscal.</p>
3	<p>Cum se face diferența între patrimoniul afacerii și patrimoniul personal dacă persoana fizică, înregistrată în scopuri de TVA pt tranzacții imobiliare are imobilele în patrimoniu de mai multi ani- 2004, 2007 și nu au fost achiziționate în scop de revânzare dar nici nu au fost utilizate ca locuința personală?</p>	<p>Partea din patrimoniu afectată desfășurării unei activități, denumită patrimoniu de afecțiune, cuprinde totalitatea drepturilor și obligațiilor în legătură cu desfășurarea unei activități. Noțiunea de patrimoniu de afecțiune este definită de O.U.G. nr. 44/2008. Patrimoniu de afecțiune în materia persoanelor fizice autorizate, cuprinde totalitatea bunurilor, drepturilor și obligațiilor persoanei fizice autorizate, afectate scopului exercitării unei activități economice, constituite ca o fracțiune distinctă a patrimoniului persoanei fizice autorizate, separată de gajul general al creditorilor personali ai acestora (art. 2 lit. j) din O.U.G. nr. 44/2008).</p> <p>În cazul PFA nu există un patrimoniu distinct de acela al titularului, ci doar o fracțiune de patrimoniu afectată afacerii, și care fracțiune se numește patrimoniu de afecțiune.</p> <p>În Normele de aplicare a art.68 din Codului fiscal (pct.7 alin.(8)) se menționează că patrimoniul afacerii se constituie din toate bunurile, drepturile și obligațiile aferente desfășurării activității și se înscriu în Registrul-inventar.</p>
4	<p>O persoana fizica a construit un bloc cu 8 apartamente pe care le va vinde. Cum trebuie sa procedeze din punct de vedere fiscal ca sa fie in regula? Trebuie sa se inregistreze undeva? Ce documente trebuie sa intocmeasca? dar declaratii? Ce impozite si taxe trebuie sa plateasca?</p>	<p>Din informațiile furnizate de dumneavoastră, rezultă că desfășurați activitatea de vânzare a imobilelor cu regularitate, în mod continuu, pe cont propriu și urmărind obținerea de venituri, ceea ce reprezintă practicarea unei activități independente. Impozitarea veniturilor în acest caz se va face potrivit regulilor de impozitare a veniturilor din activități independente. În ceea ce privesc obligațiile declarative/de plată care vă revin ca urmare a desfășurării acestei activități vă sugerăm să consultați Calendarul obligațiilor fiscale, publicat pe portalul ANAF, accesibil prin link-ul: https://static.anaf.ro/.../Calendar_obligatii_fiscale...</p>

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