

Direcția Generală de Asistență pentru Contribuabili

**SESIUNE DE ÎNDRUMARE ȘI  
ASISTENȚĂ CONTRIBUABILI  
31 august 2016**



**Declararea și impozitarea veniturilor  
obținute din cedarea folosinței  
bunurilor (închiriere)**



## Declararea și impozitarea veniturilor obținute din cedarea folosinței bunurilor (închiriere)

- sesiune de asistență și îndrumare online -

31.08.2016

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
1	Ce impozite trebuie să plătească proprietarul unui apartament închiriat, dacă acesta este cetățean român, dar nu are rezidența fiscală în România? Mai la obiect, este necesară plata CASS?	Potrivit prevederilor Deciziei nr.2/2015 a Comisiei fiscale centrale, precum și a prevederilor art.153 din Codul fiscal, pentru veniturile obținute din cedarea folosinței bunurilor nu datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate persoanele fizice, indiferent de cetățenie și de domiciliul stabil sau reședință, care dețin o asigurare socială de sănătate încheiată pe teritoriul altui stat membru al Uniunii Europene, Spațiului Economic European și Confederației Elvețiene sau în statele cu care România are încheiate acorduri bilaterale de securitate socială cu prevederi pentru asigurarea de boală-maternitate, în temeiul legislației interne a statelor respective care produce efecte pe teritoriul României, și fac dovada valabilității asigurării. Persoanele fizice în cauză au obligația de a prezenta organului fiscal competent documente justificative eliberate de instituția competentă din statul în care a fost încheiată asigurarea;
2	Un apartament este proprietatea a 2 persoane, în mod egal (50/50%). Se poate înregistra un contract de închiriere doar pe numele unuia dintre proprietari (chiriasul va fi o persoană fizică)?	Potrivit pct.40.(2) din normele metodologice date în aplicarea art.124 din Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1/2016, venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun pe cote-părți se repartizează între coproprietari proporțional cu cotele deținute de aceștia în coproprietate. Repartizarea venitului net conform prevederilor de mai sus se face în condițiile în care în contractul de cedare a folosinței se menționează că partea contractantă care cedează folosința este reprezentată de coproprietari. În condițiile în care coproprietarii decid asupra unei alte împărțiri, se va anexa la contract un act autentificat din care să rezulte voința părților.
3	Sunt proprietara unui apartament, în ce formă îl pot închiria mamei mele și aceasta, la rândul ei, să îl închirieze unei alte persoane semnând cu chiriasul contractul de închiriere? Propriu-zis din motive de timp, doresc ca persoana care va declara venitul pentru închiriere, să mergă la Admin Fin să se ocupe de contracte, declarații, plăți taxe, etc, să fie mama mea. Este posibil deci ca venitul din închiriere să fie declarat de altcineva decât de către proprietar și, dacă da, care este forma uzitată.	În relațiile cu organul fiscal contribuabilul poate fi reprezentat printr-un împuternicit. Conținutul și limitele reprezentării sunt cele cuprinse în împuternicire sau stabilite de lege, după caz. Desemnarea unui împuternicit nu îl împiedică pe contribuabil să își îndeplinească personal obligațiile prevăzute de legislația fiscală, chiar dacă nu a procedat la revocarea împuternicirii. Împuternicitul este obligat să depună la organul fiscal actul de împuternicire, în original sau în copie legalizată. Astfel, mama dvs.care trebuie desemnată drept împuternicit va putea depune în numele dvs. declarațiile fiscale (D220, D200) și va plăti impozitul pe venitul din închiriere.
4	Se încheie un contract de închiriere	În situația în care contractul de închiriere ați stabilit

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
	(apartament) între două persoane fizice, chiria prevăzută în contractul încheiat între părți este stabilită în lei. Se înregistrează la Fisc prin depunerea D220. Fiscul îmi emite decizie de impunere Impozit și CASS pe care le achit. Întrebarea mea este dacă am alte obligații declarative anuale? Dar în cazul în care se renegociază contractul și se schimbă suma?	<p>plata chiriei în lei și nu ați optat pentru determinarea venitului net în sistem real, iar la sfârșitul anului anterior nu îndeplinați condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente, plățile anticipate cu titlul de impozit pentru veniturile din închiriere efectuate în cursul anului sunt egale cu impozitul anual datorat iar impozitul este final. În acest caz nu mai aveți alte obligații declarative anuale (D200).</p> <p>În situația în care intervin modificări ale clauzelor contractuale, aveți obligația înregistrării actului adițional la unitatea fiscală și obligația depunerii formularului D220, în termen de 30 de zile, în vederea recalculării plăților anticipate.</p>
5	Sunt reprezentantul unei scări de bloc și proprietar al unei cote parti din spațiile comune. ( Uscătorie). Toți coproprietarii dorim să închiriem uscătoria unei firme. Întrebare: cine trebuie să declare veniturile la organul fiscal și ce documente trebuie prezentate?	Potrivit Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari și alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.
6	În ce condiții se poate face rezilierea unui contract de închiriere dacă proprietarul declară că, chirișul cu care a încheiat contractul a plecat și nu îl poate găsi în vederea obținerii acordului de reziliere înainte de termen?	Potrivit pct.37 alin.(7) din normele metodologice date în aplicarea art.121 alin.(8) din Codul fiscal, contribuabilii care reziliază contractele de închiriere în cursul anului au obligația să înștiințeze în scris în termen de 5 zile organul fiscal competent. În acest sens se vor anexa, în copie, documentele din care să rezulte rezilierea contractelor de închiriere, cum ar fi declarația pe propria răspundere.
7	Pentru un contract de închiriere în euro la ce curs se calculează venitul brut din închirieri?	În cazul în care, venitul realizat din cedarea folosinței bunurilor, reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru ultima zi a fiecărei luni, corespunzător lunilor din perioada de impunere.
8	Persoanele fizice care dețin o proprietate și închiriază în scop turistic mai mult de 5 camere au obligația trebuie să dețină cod fiscal? Dacă da, cine îl atribuie, ANAF sau ORC?	În scopul administrării impozitului pe venit, în cazul persoanelor fizice care sunt contribuabili potrivit dispozițiilor din Codul fiscal privind impozitul pe venit, codul de identificare fiscală este codul numeric personal. Persoanele fizice care dețin cod numeric personal și sunt supuse impozitului pe venit se înregistrează fiscal la data depunerii primei declarații fiscale, la organul fiscal competent. Nu este necesară înregistrare la ONRC.

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