

2014

Direcția generală de servicii pentru contribuabili

Ghid privind impozitarea veniturilor realizate din ARENDAREA bunurilor agricole din patrimoniul personal

Potrivit Codului fiscal¹, veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, sunt clasificate în categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

Potrivit Codului civil² arendarea reprezintă locațiunea bunurilor agricole.

Bunuri ce pot fi arendate³

Pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole.

Contractul de arendare

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.⁴

➤ Înregistrarea contractului de arendare:

- **arendașul** trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local; când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate⁵.
- **arendatorul** are obligația **înregistrării contractului** încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de 15 zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, **la organul fiscal competent**, respectiv la organul fiscal în a cărui rază teritorială își are domiciliul.⁶

Stabilirea venitului brut din arendă

Venitul brut obținut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, se stabilește pe baza raportului juridic/**contractului încheiat între părți** și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură primite.

¹ ART.62 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

² Art.1778 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

³ Art.1836 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁴ Art.1838 alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁵ Art.1838 alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁶ Art.81 alin.(2) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Ghid privind impozitarea veniturilor realizate din ARENDAREA terenurilor

În vederea determinării venitului brut, la sumele reprezentând arenda în bani și/sau la echivalentul în lei al veniturilor în natură se adaugă, dacă este cazul, și valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozițiilor legale sau înțelegerii contractuale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă acestea sunt efectuate de arendaș.

În cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se va face pe baza prețurilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotărâri ale consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București în raza teritorială a căruia se află terenul arendat.

În cazul în care prețurile medii ale produselor agricole au fost modificate în cursul anului fiscal de realizare a venitului, noile prețuri pentru evaluarea în lei a veniturilor din arendă exprimate în natură, pentru determinarea bazei impozabile, se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare comunicării acestora către direcțiile generale regionale ale finanțelor publice.

Stabilirea venitului net din arendă

Venitul net din arendă se stabilește **la fiecare plată** prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut.

Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii în cotă de 25% din venitul brut arendatorului nu este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative.

Cheltuiala deductibilă aferentă venitului, stabilită în cota forfetară de 25% aplicată la venitul brut, reprezintă uzura bunurilor închiriate și cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora, impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii, comisionul reținut de intermediari, primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință, respectiv eventuale nerealizări ale veniturilor din arendare scontate, generate de condiții naturale nefavorabile, cum ar fi: grindina, seceta, inundații, incendii și altele asemenea.

Calcularea, reținerea și virarea impozitului:

Calculul, reținerea și virarea impozitului aferent veniturilor din arendă intră în sarcina arendașului.

Impozitul pe veniturile din arendă se calculează, la fiecare plată a arendeii, prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net.

Impozitul astfel calculat, se reține și se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

NOTĂ

Impozitul aferent veniturilor din arendă, calculat, reținut și virat de către arendaș este impozit final.

Calcularea, reținerea și virarea contribuției de asigurări sociale de sănătate

Persoanele fizice care obțin venituri din arendarea bunurilor agricole **datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate** pentru aceste venituri.⁷

Pentru anul 2014, contribuția de asigurări sociale de sănătate se determină prin aplicarea cotei de 5,5 % asupra bazei de calcul.

Baza lunară de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru arendator, este diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut și **nu poate fi mai mică** decât un salariu de bază minim brut pe țară, dacă acest venit este singurul asupra căruia se calculează contribuția. Baza lunară de calcul **nu poate fi mai mare** decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut⁸.

Pentru arendator, **încadrarea în plafonul maxim menționat anterior se face de către arendas la momentul plății venitului.**

Pentru arendator, obligația reprezentând contribuția individuală 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.

Stabilirea **obligațiilor anuale de plată ale contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de arendator**, precum și încadrarea în plafonul maxim prevăzut de lege, se realizează de organul fiscal competent, prin decizia de impunere anuală.

În vederea stabilirii obligațiilor anuale de plată ale contribuției de asigurări sociale de sănătate **datorate de arendator**, organul fiscal competent are obligația determinării, pe categoria venituri din arendarea bunurilor agricole, a venitului anual realizat ca sumă de venituri nete anuale.

Contribuțiile de asigurări sociale de sănătate datorate în cursul anului se deduc din veniturile realizate din categoria venituri din arendarea bunurilor agricole, numai de organul fiscal competent, la stabilirea obligațiilor fiscale anuale.

Obligațiile anuale de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate sunt cele stabilite prin decizia de impunere anuală.

⁷ Art. 296[^]21 alin.(1) lit.i) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

⁸ **Salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată** menționat, este cel stabilit prin hotărâre de guvern. Astfel pentru anul 2014 Hotărârea Guvernului nr. 871/14 noiembrie 2013 pentru stabilirea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilește:

- începând cu data de 1 ianuarie 2014, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată se stabilește la 850 lei lunar;
- începând cu data de 1 iulie 2014, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată se stabilește la 900 lei lunar.

Câștigul salarial mediu brut menționat este cel utilizat la fundamentarea bugetului asigurărilor sociale de stat și aprobat prin legea bugetului asigurărilor sociale de stat. Astfel, pentru anul fiscal 2014, conform art. 16 din Legea nr. 340 din 10 decembrie 2013, Legea bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2014, câștigul salarial mediu brut este de 2298 lei.

Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate stabilită prin decizia de impunere anuală se efectuează în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei, iar sumele achitate în plus se compensează sau se restituie potrivit prevederilor Codului de procedură fiscală⁹.

ATENȚIE:

❖ **Dacă într-un an fiscal, pe lângă veniturile din arendă, arendatorii mai realizează și următoarele venituri, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate asupra tuturor acestor venituri:**

- venituri din salarii;
- venituri asimilate salariilor;
- venituri din pensii;
- venituri sub forma indemnizațiilor de șomaj;
- venituri în calitate de titulari ai unei întreprinderi individuale;
- venituri în calitate de membri ai unei întreprinderii familiale;
- venituri în calitate de persoană fizică autorizată să desfășoare activități economice;
- venituri din profesii libere;
- venituri din activitățile agricole prevăzute la art. 71 alin. (1) din Codul fiscal;
- venituri de natura celor prevăzute la art. 71 alin. (2) și (5) din Codul fiscal;
- venituri din activități desfășurate în baza contractelor/convențiilor civile încheiate potrivit Codului civil, precum și a contractelor de agent, cu excepția veniturilor din activități desfășurate în baza contractelor/convențiilor civile încheiate potrivit Codului civil obținute de contribuabilii care desfășoară activități economice în mod independent sau exercită profesii libere și sunt înregistrați fiscal potrivit legislației în materie;
- venituri din activitatea de expertiză contabilă și tehnică, judiciară și extrajudiciară;
- venituri obținute de o persoană fizică dintr-o asocieră cu o persoană juridică contribuabil, potrivit titlului IV¹, care nu generează o persoană juridică;
- venituri din asocieri cu persoane juridice române, pentru veniturile realizate atât în România cât și în străinătate din asocieri fără personalitate juridică.

NOTĂ

Persoanele care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole **nu datorează alte contribuții sociale pentru aceste venituri.**

Obligații declarative:

- **Arendașii** au obligația să completeze și să depună **lunar** formularul 112 - **„Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența**

⁹ Art.117 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

nominală a persoanelor asigurate¹⁰ 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.

Declarația se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță, conform legii.

Pentru depunerea declarației, arendașul trebuie să dețină un certificat calificat, eliberat în condițiile Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică.

Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate se completează cu ajutorul programului de asistență. Programul de asistență este pus la dispoziția contribuabililor gratuit de unitățile fiscale subordonate sau poate fi descărcat de pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la adresa:

www.anaf.ro/declarații_electronice/descărcare_declarații

➤ **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"¹¹.

Formularul 205 se poate vizualiza și descărca la adresa:

www.anaf.ro/asistență_contribuabili/formulare_și_programe_utile/toate_formularele_cu_explicații

ATENȚIE!

• Nedepunerea sau depunerea cu întârziere a declarațiilor fiscale **constituie contravenție** și se sancționează cu amendă contravențională¹².

• **Constituie infracțiune**¹³ și se pedepsește cu închisoare de la 1 an la 6 ani reținerea și nevărsarea, cu intenție, în cel mult 30 de zile de la scadență, a sumelor reprezentând impozite sau contribuții cu reținere la sursă.

¹⁰ ORDIN comun al ministrului finanțelor publice, ministrului muncii familiei și protecției sociale și ministrului sănătății nr. 1045/2084/793 din 2012 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a "Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate", cu modificările și completările ulterioare.

¹¹ Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/2012 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la Titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

¹² Art.219 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

¹³ Art.6 din Legea nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare.

NOTĂ

Arendatorii nu au obligații declarative în legătură cu impozitul și contribuția de asigurări sociale de sănătate aferente veniturilor obținute din arendarea bunurilor agricole.

CUM SE POT OBȚINE INFORMAȚII SUPLIMENTARE?

Informații detaliate se pot obține:

- **accesând pagina de Internet, www.anaf.ro;**
- **telefonic, la Biroul central de asistență telefonică a contribuabililor, la nr. [031.403.91.60](tel:0314039160);**
- **la serviciile/birouri de servicii pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.**