



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

2016



CUPRINS

1. Bunuri care pot fi arendate	2
2. Contractul de arendare	2
2.1. Înregistrarea contractului de arendare	2
3. Stabilirea venitului brut din arendă	3
4. Stabilirea venitului net din arendă	3
5. Calcularea, reținerea și plata impozitului	3
6. Calcularea, reținerea și plata contribuției de asigurări sociale de sănătate	4
7. Prevederi aplicabile veniturilor realizate începând cu anul 2017	5
8. Obligații declarative	6
9. Cum se pot obține informații suplimentare?	7

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.

1. BUNURI CARE 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 exploatarei agricole.

2. CONTRACTUL DE ARENDARE

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

2.1. 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 30 zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, **la organul fiscal competent**, respectiv la organul fiscal în a cărui rază teritorială își are domiciliul.⁶

¹ Art.84 din Legea nr.227/2015 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.120 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

3. 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.⁷

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.

4. 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 40% asupra venitului brut.

Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii în cotă de 40% din venitului brut arendatorul nu este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative.

Cheltuiala deductibilă aferentă venitului, stabilită în cota forfetară de 40% 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.

5. CALCULAREA, REȚINEREA ȘI PLATA IMPOZITULUI

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

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

Impozitul astfel calculat, se reține și se plătește 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 plătit de către arendaș este impozit final.

⁷ Art. 84 alin.(4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

6. CALCULAREA, REȚINEREA ȘI PLATA 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.⁸

Contribuția de asigurări sociale de sănătate se determina prin aplicarea cotei de 5,5 % asupra bazei de calcul.

Baza lunară de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru persoanele fizice care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole în regim de reținere la sursă a impozitului este diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut **și nu poate fi mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut** utilizat la fundamentarea bugetului asigurărilor sociale de stat și aprobat prin legea bugetului asigurărilor sociale de stat, în vigoare în anul pentru care se stabilește contribuția⁹.

Încadrarea în plafonul maxim menționat anterior se face de către arendas la momentul plății venitului.

NOTĂ:

Baza de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate se evidențiază lunar în decizia de impunere. Baza lunară de calcul astfel evidențiată nu poate fi mai mică decât un salariu de bază minim brut pe țară, **dacă venitul pentru care se calculează contribuția este singurul realizat.**

Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată de către arendator pentru veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole, se calculează - prin aplicarea cotei de 5,5 % asupra bazei de calcul , se reține de către arendaș și se plătește de acesta 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**, se realizează de organul fiscal competent, prin decizia de impunere anuală.

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 fiscală¹⁰.

⁸ Art. 174 alin.(1) lit.d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

⁹ **Salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată** menționat, este cel stabilit prin hotărâre de guvern. Astfel pentru anul 2016 Hotărârea Guvernului nr. 1017/30 decembrie 2015 pentru stabilirea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilește:

- începând cu data de 1 mai 2016, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată se stabilește la 1250 lei lunar; până la data de 1 mai 2016, este în vigoare salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată în sumă de 1050 lei lunar, stabilit prin Hotărârea Guvernului nr.1091/2014;

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 2016, conform art. 15 din Legea nr. 340 din 18 decembrie 2015, Legea bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2016, câștigul salarial mediu brut este de 2681 lei.

În cazul contribuabililor care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor în anul 2016, stabilirea obligațiilor anuale de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate, precum și încadrarea bazei lunare de calcul **în plafoanul minim sau în plafonul maxim** se realizează de organul fiscal competent, prin decizia de impunere anuală¹¹.

Pentru veniturile realizate în anul 2016, organul fiscal competent are obligația determinării, pe categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, a venitului anual realizat, **sumă de venituri nete anuale**, în vederea aplicării prevederilor referitoare la verificarea încadrării în plafonul corespunzător anului fiscal respectiv pentru contribuția de asigurări sociale de sănătate.¹²

7. PREVEDERI APLICABILE VENITURILOR REALIZATE ÎNCEPÂND CU ANUL 2017¹³

Contribuția anuală se calculează prin aplicarea cotei individuale asupra bazei anuale de calcul, determinată ca sumă a bazelor lunare de calcul asupra cărora se datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate. **Baza anuală de calcul nu poate fi mai mică decât valoarea a douăsprezece salarii de bază minime brute pe țară și nici mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut înmulțită cu 12 luni.**

În cazul persoanelor fizice care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole precum și venituri din salarii sau asimilate salariilor, baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate utilizată la încadrarea în plafonul minim prevăzut se determină ca **sumă a tuturor bazelor lunare de calcul asupra cărora se datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate.**

Pe perioada în care persoanele fizice care realizează venituri din arendă se încadrează în categoria persoanelor care au calitatea de pensionari sau în categoriile:

1) copii până la vârsta de 18 ani, tinerii de la 18 ani până la vârsta de 26 de ani, dacă sunt elevi, inclusiv absolvenții de liceu, până la începerea anului universitar, dar nu mai mult de 3 luni de la terminarea studiilor, ucenicii sau studenții, precum și persoanele care urmează modulul instruirii individuale, pe baza cererii lor, pentru a deveni soldați sau gradați profesioniști. Dacă realizează venituri din salarii sau asimilate salariilor, venituri din activități independente, venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, pentru aceste venituri datorează contribuție;

2) tinerii cu vârsta de până la 26 de ani care provin din sistemul de protecție a copilului. Dacă realizează venituri din cele prevăzute la pct.1)) sau sunt beneficiari de ajutor social acordat în temeiul Legii nr. 416/2001, cu modificările și completările ulterioare, pentru aceste venituri datorează contribuție;

3) persoane ale căror drepturi sunt stabilite prin Decretul-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, prin Legea nr. 51/1993 privind acordarea unor drepturi magistraților care au fost înlăturați din justiție pentru considerente politice în perioada anilor 1945 - 1989, cu modificările ulterioare, prin Ordonanța Guvernului nr. 105/1999 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate de către regimurile instaurate în România cu începere de la 6 septembrie 1940 până la 6 martie 1945 din motive etnice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 189/2000, cu modificările și completările ulterioare, prin Legea nr.

¹⁰ Art. 175 alin.(4) și Art. 179 alin.(7) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹¹ Art. 175 alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹² Art. 123 alin.(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹³ Art. 179 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

44/1994 privind veteranii de război, precum și unele drepturi ale invalizilor și văduvelor de război, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin Legea nr. 309/2002 privind recunoașterea și acordarea unor drepturi persoanelor care au efectuat stagiul militar în cadrul Direcției Generale a Serviciului Muncii în perioada 1950 - 1961, cu modificările și completările ulterioare, precum și persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) pct. 1 din Legea recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 și pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru drepturile bănești acordate de aceste legi;

4) persoane cu handicap, pentru veniturile obținute în baza Legii nr. 448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5) bolnavi cu afecțiuni incluse în programele naționale de sănătate stabilite de Ministerul Sănătății, până la vindecarea respectivei afecțiuni, dacă nu realizează venituri asupra cărora se datorează contribuția;

6) femei însărcinate și lăuzele, dacă nu realizează venituri asupra cărora se datorează contribuția sau dacă nivelul lunar al acestora este sub valoarea salariului de bază minim brut pe țară. În cazul în care venitul lunar realizat depășește nivelul salariului de bază minim brut pe țară, baza lunară de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate o reprezintă numai partea de venit care depășește acest nivel,

baza anuală de calcul nu se încadrează în plafonul minim.

În cazul în care baza anuală de calcul este **sub nivelul plafonului minim, organul fiscal stabilește, prin decizia de impunere anuală, contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată la nivelul contribuției anuale aferentă plafonului anual minim.**

În cazul în care baza anuală de calcul **este mai mare decât plafonul maxim, organul fiscal stabilește, prin decizia de impunere anuală, contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată la nivelul contribuției anuale aferentă plafonului anual maxim.**

Contribuția de asigurări sociale de sănătate aferentă fiecărei baze de calcul, se deduce la calculul impozitului pe venit.

NOTĂ:

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

8. OBLIGAȚII DECLARATIVE

- **Arendașii** au obligația să completeze și să depună, **până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile¹⁴**, formularul 112 - **"Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate¹⁵"** 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.

¹⁴ Art.169 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

¹⁵ 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.

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:

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii_R/112.html .

- **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"¹⁶.

Formularul 205 se poate vizualiza și descărca la adresa:

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii_R/205.html

ATENȚIE!

Nedepunerea sau depunerea cu întârziere a declarațiilor fiscale **constituie contravenție** și se sancționează cu amendă contravențională¹⁷.

NOTĂ:

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

9. CUM SE POT OBȚINE INFORMAȚII SUPLIMENTARE?

Informații detaliate se pot obține la:

- accesând pagina de internet www.anaf.ro;
- telefonic, la Biroul central asistență telefonică a contribuabililor, la nr. 031.403.91.60;
- birourile/compartimentele de asistență pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.

Modelul și conținutul tuturor formularelor/declarațiilor menționate în cuprinsul ghidului și/sau aplicațiile informatice ale acestora se găsesc pe pagina de internet a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la următorul link:

https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/toate_formularele_cu_explicatii/.

¹⁶ 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.

¹⁷ Art.336 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Ghid elaborat de
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
PENTRU CONTRIBUABILI

2016