



2015

ANAF

Agenția Națională de Administrare Fiscală

GHIDUL FISCAL AL CONTRIBUABILILOR PERSOANE FIZICE CARE REALIZEAZĂ VENITURI DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR



www.anaf.ro

CUPRINS

1. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor	3
2. Încheierea contractului între părți	3
3. Depunerea declarației privind venitul estimat/norma de venit	4
4. Decizia de impunere pentru plăți anticipate cu titlu de impozit	4
5. Stabilirea venitului brut anual din cedarea folosinței bunurilor	7
6. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor	8
7. Emiterea deciziei de impunere anuală	8
8. Modalități de plată a impozitului	9
9. Rezilierea contractului de închiriere	9
10. Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată	9
11. Sancțiuni	10
12. Informații suplimentare	10
13. Prevederi legale	10

**Acest ghid se referă la închirierea bunurilor mobile și imobile,
exclusiv arenda și închirierea în scop turistic.**

1. DEFINIREA VENITURILOR DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, altele decât veniturile din activități independente¹.

2. ÎNREGISTRAREA CONTRACTULUI ÎNTRE PĂRȚI

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor se stabilesc pe baza contractului încheiat între părți, în formă scrisă².

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, au obligația să înregistreze contractul de închiriere la organul fiscal, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului între părți. Odată cu înregistrarea contractului se depune și Declarația privind venitul estimat/norma de venit.

În cazul în care bunul închiriat este deținut în comun, contractul se va înregistra de către fiecare coproprietar la organul fiscal în a cărui rază teritorială își are domiciliul. Documentele se vor prezenta în copie și original. După verificarea realității datelor de către funcționarul public de la ghișeu, actele în original se restituie contribuabilului.

Documente necesare pentru înregistrarea contractului de închiriere:

- ☞ contractul de închiriere (un exemplar în original se va păstra de către organul fiscal);
- ☞ declarația privind venitul estimat/norma de venit – **formular 220**³ se va completa în 2 exemplare pentru fiecare proprietar, coproprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, după caz;
- ☞ actul de proprietate/deținere legală, copie și original;
- ☞ împuternicire însoțită de actul de identitate al împuternicitului, după caz.

¹ În această categorie de venit se cuprind veniturile din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile, precum și veniturile din arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal. Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile sunt cele din cedarea folosinței locuinței, caselor de vacanță, garajelor, terenurilor și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare și altele asemenea, inclusiv a unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate.

² Art. 1777 din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009, Republicată, privind Codul civil, emitent – Parlamentul României, publicată în Monitorul Oficial nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;

³ Declarația se poate descărca de pe site-ul A.N.A.F. - www.anaf.ro, accesând următorul link: http://static.anaf.ro/static/10/Anaf/formulare/dec_220_2013.pdf

3. DEPUNEREA DECLARAȚIEI PRIVIND VENITUL ESTIMAT/NORMA DE VENIT⁴

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, au obligația să depună Declarația privind venitul estimat/norma de venit formular 220, în termen de 15 zile de la încheierea contractului între părți.

Contribuabilii pentru care cheltuielile se determină în sistem forfetar și care au optat pentru determinarea venitului net în sistem real depun declarația privind venitul estimat/norma de venit completată corespunzător.

Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, depun câte o declarație estimativă pentru fiecare sursă. În situația închirierii bunurilor deținute în comun, fiecare coproprietar completează și depune câte o declarație, corespunzător cotei care îi revine din proprietate.

3.1. Completarea și depunerea declarațiilor⁵

Declarațiile fiscale se completează în două exemplare. Originalul se depune la registratura organului fiscal competent sau la oficiul poștal, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, iar copia se păstrează de către contribuabil.

Data depunerii declarațiilor este data înregistrării acesteia la organul fiscal sau data depunerii la poștă, după caz.

3.2 Organul fiscal competent

Contractul de închiriere și **Declarația privind venitul estimat/norma de venit** se înregistrează / depune la organul fiscal competent care poate fi:

- a) organul fiscal în a cărui rază teritorială contribuabilul are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu, pentru persoanele fizice **care au domiciliul fiscal în România;**
- b) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află sursa de venit, pentru contribuabilii persoane fizice, fără domiciliu fiscal în România și care realizează venituri în România.

4. DECIZIA DE IMPUNERE PENTRU PLĂȚI ANTICIPATE CU TITLU DE IMPOZIT

"Decizia de impunere pentru plăți anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și privind obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale" este actul administrativ fiscal care se emite de organul fiscal competent ca urmare a prelucrării datelor înscrise de contribuabil în declarația privind venitul estimat/norma de venit. Prin aceasta, se stabilesc plățile anticipate cu titlu de impozit datorate de contribuabil în contul impozitului pe venitul anual datorat.

⁴ Vezi nota 3

⁵ Instrucțiunile de completare a formularului le puteți descărca de pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală: www.anaf.ro, rubrica - „Formulare fiscale și ghid de completare”;

"Decizia de impunere pentru plăți anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și privind obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale" se întocmește în două exemplare. Un exemplar se comunică contribuabililor iar cel de-al doilea se arhivează la organul fiscal competent, la dosarul contribuabilului.

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor pe parcursul unui an, cu excepția veniturilor din arendare, datorează plăți anticipate cu titlu de impozit în contul impozitului pe venit către bugetul de stat.

4.1. Stabilirea plăților anticipate de impozit

Plățile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursă de venit, luându-se ca bază de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat în anul precedent, după caz, prin emiterea unei decizii care se comunică contribuabililor, potrivit legii.

În cazul în care, potrivit clauzelor contractuale, venitul din cedarea folosinței bunurilor reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, determinarea venitulului anual estimat se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României⁶, din ziua precedentă celei în care se efectuează impunerea.

Plățile anticipate se efectuează în 4 rate egale, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru, respectiv:

- **25 martie;**
- **25 iunie;**
- **25 septembrie;**
- **25 decembrie.**

4.2. Reguli privind stabilirea impozitului, în cazul opțiunii pentru determinarea venitulului net în sistem real pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă

Opțiunea se exercită pentru fiecare an fiscal, prin completarea declarației privind venitul estimat/norma de venit pentru anul în curs și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 31 ianuarie inclusiv. În cazul în care contribuabilii încep să realizeze în cursul anului, după data de 31 ianuarie inclusiv, venituri din această categorie, opțiunea se exercită pentru anul fiscal în curs, în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului, prin completarea și depunerea declarației privind venitul estimat/norma de venit.

În cursul anului fiscal contribuabilii sunt obligați să efectueze plăți anticipate cu titlu de impozit către bugetul de stat, în contul impozitului anual datorat.

Organul fiscal competent stabilește plățile anticipate prin aplicarea cotei de 16% asupra venitulului net anual estimat din declarația privind venitul estimat/norma de venit și emite decizia de impunere, care se comunică contribuabililor.

⁶ Pentru cursul valutar puteți accesa site-ul Băncii Naționale a României, accesând următorul link: <http://www.bnr.ro/Home.aspx>

Pentru declarațiile privind venitul estimat/norma de venit depuse în luna decembrie nu se mai stabilesc plăți anticipate, venitul net aferent perioadei până la sfârșitul anului urmând să fie supus impozitării potrivit deciziei de impunere emise pe baza declarației privind venitul realizat.

4.3. Impozitarea venitului net din cedarea folosinței bunurilor

Contribuabilii au obligația de a depune declarația privind venitul realizat la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Declarația privind venitul realizat se completează pentru fiecare sursă și categorie de venit și se depune de către:

- a) contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, determinate în sistem real;
- b) contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor care au depus declarații de venit estimativ în luna decembrie și pentru care nu s-au stabilit plăți anticipate, conform legii;
- c) contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, în baza contractelor încheiate între părți în care chiria este exprimată în lei, a căror impunere este finală, pentru situațiile în care intervin modificări ale clauzelor contractuale, caz în care plățile anticipate de impozit vor fi luate în calcul la stabilirea impozitului anual datorat.

Impozitul anual datorat se calculează de organul fiscal competent, pe baza declarației privind venitul realizat, prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net anual determinat în sistem real pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă, impozitul fiind final.

Organul fiscal stabilește impozitul anual datorat și emite decizia de impunere, pe care o comunică contribuabililor.

Diferențele de impozit rămase de achitat conform deciziei de impunere anuale se plătesc în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere, perioadă pentru care nu se calculează și nu se datorează obligații fiscale accesorii (dobânzi și penalități de întârziere).

Impozitul anual datorat se virează integral la bugetul de stat.

4.4 Contribuabilii care nu au obligativitatea depunerii declarației privind venitul realizat

Nu au obligația depunerii declarației privind venitul realizat, contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria prevăzută în contractul încheiat între părți este stabilită în lei, nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real și la sfârșitul anului anterior nu îndeplinesc condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente pentru care plățile anticipate de impozit sunt egale cu impozitul anual datorat, și pentru care plățile anticipate reprezintă impunere finală.

5. STABILIREA VENITULUI BRUT ANUAL DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR

5.1. Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor

Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării acestora. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În cazul veniturilor obținute din închirierea bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal, venitul brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei.

În cazul în care, venitul realizat din cedarea folosinței bunurilor, reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, contribuabilii determină venitul brut 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 impunere⁷.

5.2. Majorarea venitului brut cu cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă(chiriaș)

În situația în care, cheltuielile ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, sunt efectuate de cealaltă parte contractantă, venitul brut stabilit prin contractul încheiat între părți se majorează cu valoarea investițiilor efectuate la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui deținător legal, care fac obiectul contractului de cedare a folosinței bunurilor, inclusiv al contractelor de comodat. În termen de 30 de zile de la finalizarea investițiilor, partea care a efectuat investiția este obligată să comunice proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal valoarea investiției. Proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să declare la organul fiscal competent valoarea investiției, în declarația privind venitul realizat.

Ca exemplu, cheltuielile ce se încadrează în cota forfetară de cheltuieli ce trebuie efectuate de proprietar, referitoare la întreținerea și repararea locuinței închiriate, pot fi:

- 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.

În cazul efectuării de către chiriaș a unor astfel de cheltuieli care cad în sarcina proprietarului și se încadrează în cota forfetară de cheltuieli, cu diminuarea corespunzătoare a chiriei, nu majorează venitul brut, impunerea rămâne nemodificată.

⁷ Cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru ultima zi a fiecărei luni, corespunzător lunilor din perioada de impunere poate fi vizualizat pe site-ul: www.bnr.ro;

6. STABILIREA VENITULUI NET ANUAL DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra veniturii brut.

Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii stabilite forfetar, proprietarul 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.

7. EMITEREA DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALĂ

Impozitul anual datorat se stabilește de organul fiscal competent pe baza declarației privind venitul realizat, prin aplicarea cotei de 16% asupra **venitului net anual impozabil**. Organul fiscal stabilește impozitul anual datorat pe baza declarației privind venitul realizat și emite decizia de impunere, pe care o comunică contribuabililor.

Venitul net anual impozabil se stabilește pe fiecare sursă de realizare a venitului prin deducerea din venitul net anual a pierderilor fiscale reportate.

Veniturile ce se realizează într-o fracțiune de an sau în perioade diferite ce reprezintă fracțiuni ale aceluiași an, se consideră venit anual.

Pierderea fiscală anuală înregistrată pe fiecare sursă din cedarea folosinței bunurilor se reportează și se completează cu venituri obținute din aceeași sursă de venit din următorii 5 ani fiscali.

7.1. Termenul de plată a diferențelor de impozit, stabilite în plus, prin deciziile de impunere anuale

Diferențele de impozit rămase de achitat conform deciziei de impunere anuale se plătesc în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere, perioadă pentru care nu se calculează și nu se datorează sumele stabilite ca accesorii (dobânzi, penalități) potrivit reglementărilor în materie privind colectarea creanțelor bugetare.

Plățile anticipate stabilite pe baza contractelor încheiate între părți în care chiria este exprimată în lei, reprezintă impozit final.

8. MODALITĂȚI DE PLATĂ A IMPOZITULUI

Impozitul reprezentând plată anticipată pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și diferențele de impozit anual de regularizat, stabilite în plus se pot achita:

- **în numerar** la sediile organelor fiscale cât și la Trezoreriile Statului;
- **prin virament**, în conturile deschise la Trezoreriile Statului;
- **prin mandat poștal**, în conturile deschise la Trezoreriile Statului.

9. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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: actul adițional, declarația pe propria răspundere etc.

În situația rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți în care chiria este exprimată în lei, plățile anticipate stabilite potrivit vor fi recalculate de organul fiscal competent la cererea contribuabilului, pe bază de documente justificative.

10. CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SANATATE DATORATĂ(CASS)

Plata CASS se efectuează anticipat, în cursul anului, cu regularizarea sumelor datorate anual, după caz, în funcție de plafonul minim și maxim. Contribuția lunară nu poate fi mai mică de 5,5% din salariul de bază minim brut pe țară dacă venitul din chirii este unicul pentru care se plătește CASS (plafon minim) și nu poate fi mai mare de 5,5% din 5 salarii medii brute (plafon maxim).

Baza de calcul a CASS o reprezintă:

- **În cazul veniturilor din închirieri determinat în sistem forfetar:** Venitul net (Venitul brut - cheltuieli forfetare calculate ca 25% din venitul brut)
- **În cazul veniturilor din închirieri determinat în sistem real:** Venitul net (Totalul veniturilor încasate - cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentând contribuții sociale)

Contribuția este calculată de organul fiscal în baza declarației privind venitul estimat (Formular 220) și a declarației privind venitul realizat (Formular 200) și este comunicată prin decizii de impunere, astfel:

În baza venitului net estimat în declarația privind venitul estimat/norma organul fiscal emite decizie de impunere pentru plăți anticipate în care stabilește CASS datorat **trimestrial**, în patru rate egale, și termenele de plată, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru. La stabilirea CASS de plată trimestrial se ține cont de **plafonul maxim**.

După încheierea anului fiscal organul fiscal verifică încadrarea CASS **în plafonul minim** sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor iar în cazul diferențelor de plată/de restituit emite decizie de impunere anuală.

În cazul tuturor veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, indiferent dacă determinarea venitului net se efectuează în sistem real, pe baza normelor de venit sau prin utilizarea cotelor forfetare de cheltuieli, după încheierea anului fiscal, organul fiscal va deduce CASS datorată pentru anul fiscal respectiv din veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor, va determina **impozitul pe venit anual** datorat pentru aceste venituri și va emite decizie de impunere anuală privind impozitul de plată/de restituit.

11. SANCTIUNI

Nedepunerea la termen a declarațiilor de venit de către persoanele fizice constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50 lei la 500 lei.

12. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

- accesând pagina de Internet, www.anaf.ro;
- telefonic, la Biroul central de asistență telefonică a contribuabililor, la nr. **031.403.91.60**;
- birourile de servicii pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale.
- Informații cu privire la datele de contact ale organelor fiscale le puteți accesa la următorul link:

http://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/telefoane_judete/Regiuni.htm

13. PREVEDERI LEGALE

Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, obligația de înregistrare a contractelor de închiriere, stabilirea venitului net/brut anual impozabil, stabilirea plăților anticipate cât și a impozitului anual, depunerea declarațiilor fiscale, termenele de plată, emiterea actelor administrativ fiscale sunt prevăzute de:

- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal;
- Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal.