

Cum înregistrez contractul de închiriere la Fisc?

În maximum 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere, acesta trebuie înregistrat la administrația fiscală de care aparțineți cu domiciliul, indiferent de locul unde se află proprietatea închiriată. Dacă nu aveți domiciliul în România, contractul de închiriere se înregistrează la administrația fiscală unde se află proprietatea. Pentru a înregistra contractul de închiriere trebuie să veniți la sediul administrației cu următoarele documente:

1. originalul și două copii ale contractului de închiriere încheiat între părți;
2. dovada deținerii proprietății, adică:
 - în cazul construcțiilor și terenurilor - titlul de proprietate;
 - în cazul autoturismelor - cartea de identitate a autoturismului;
 - pentru orice alt tip de echipament - actul de achiziție sau altă dovadă scrisă;
3. declarație de venit estimat, document pus la dispoziție de administrația fiscală (două exemplare pentru fiecare proprietar);
4. copie după buletinul/cartea de identitate (această copie este solicitată pentru a confirma realitatea datelor înscrise la momentul înregistrării);
5. la solicitarea administrației fiscale trebuie să puneți la dispoziție și alte documente (exemplu: acordul asociației de proprietari, locatari sau coproprietari, după caz, atunci când închiriați locuința unei societăți comerciale, copia certificatului de înregistrare a societății comerciale, copia după cartea de identitate a autoturismului).

Cum se calculează impozitul în timpul anului?

Pe baza chiriei înscrise în contractul de închiriere veți calcula venitul anual pe care îl veți înscrice în Declarația de venit estimat. Administrația fiscală calculează impozitul de 16%, pe baza declarației estimative pe care ați depus-o, un impozit anticipat, comunicat printr-o Decizie de plăți anticipate pe care o primiți prin poștă la domiciliu fără să fie necesar să vă deplasați la sediul administrației fiscale. Trebuie să știți că 25% din câștigul din chirii nu se impozitează, iar diferența se impozitează cu 16%. Puteți cere ca veniturile pe care le obțineți să fie impozitate în sistem real, pe baza unei evidențe contabile simple ținută de

către dvs. sau de către un contabil autorizat. În acest caz, trebuie să cumpărați de la unități specializate următoarele documente tipizate: Registru de încasări și plăți, chitanțier și alte documente.

Când plătesc impozitul în timpul anului?

Trimestrial, până la data de 15 a lunilor martie, iunie, septembrie și decembrie, aveți obligația de a plăti impozitul calculat în **Decizia de plăți anticipate**, pe care ați primit-o de la Administrația finanțelor publice.

Unde plătesc impozitul în timpul anului?

Plata o puteți face la unitatea bancară la care aveți cont deschis sau la casieria administrației fiscale de care aparțineți cu domiciliul. Asigurați-vă că aveți la dvs. actul de identitate și **Decizia de plăți anticipate**. **Important!** Persoanele care obțin câștiguri din arendarea terenurilor agricole nu au obligația de a plăti anticipat impozitul.

Cum declar venitul anual?

Până la data de **15 mai** a anului următor celui în care ați obținut veniturile din închirieri va trebui să depuneți, la administrația fiscală de care aparțineți cu domiciliul, următoarele **declarații de venit**:

- Declarația specială;
- Declarația anuală.

Când plătesc impozitul pe venitul anual?

După prelucrarea declarațiilor de venit de către funcționarii fiscali, veți primi o decizie prin care veți fi informat dacă mai aveți de plătit sau dacă vi se va restitui o parte din impozitul plătit în timpul anului. Această decizie se numește **Decizie de impunere anuală**.

Diferențele de impozit trebuie plătite sau restituite în 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere anuală.

Dacă chiria din contract este prevăzută în lei, ca urmare a plăților trimestriale anticipate, există posibilitatea să nu mai aveți nimic în plus de plătit.

Dacă chiria din contract este exprimată în valută, datorită fluctuațiilor ratei de schimb valutar, există posibilitatea să aveți diferențe de plată sau de restituit.

Diferențe de plată sau de restituit pot apărea și în cazul în care ați optat pentru impunerea în sistem real, cheltuielile

efectuate în timpul anului fiind diferite de cele pe care le-ați anticipat și ca urmare, impozitul anual datorat poate fi diferit de plățile anticipate trimestriale pe care le-ați efectuat.

Ce documente trebuie să aveți asupra dv. atunci când trebuie să clarificați o problemă legată de închiriere?

Puteți face economie de timp dacă atunci când mergeți la unitatea fiscală aveți totdeauna la dumneavoastră:

- actul de identitate;
- contractul de închiriere;
- decizia de impunere anticipată, dacă există;
- împuternicirea notarială, dacă proprietatea este comună, pentru a acționa în numele celorlalți coproprietari;
- un document din care să reiasă distribuirea veniturilor între proprietari, dacă sunt mai mulți.

Ce se întâmplă la închirierea unei proprietăți deținute în comun de mai mulți proprietari?

Pentru înregistrarea contractului de închiriere atunci când există mai mulți proprietari este necesar ca fiecare proprietar să se prezinte la administrația fiscală de care aparține cu domiciliul.

Este posibil ca unul din proprietari să primească împuternicire notarială de la ceilalți proprietari pentru a acționa în numele lor. În acest caz la unitatea fiscală se va prezenta numai proprietarul împuternicit, având asupra lui împuternicirile notariale, în original.

Important! Când există mai mulți proprietari, toți aceștia trebuie să semneze documentele și poate fi nevoie de prezența lor la unitatea fiscală, dacă nu aveți împuternicire notarială din partea acestora ca să-i reprezentați.

Se poate recupera pierderea din chirii?

În cazul în care ați cerut ca veniturile pe care le obțineți să fie impozitate în sistem real și ați înregistrat pierdere, puteți solicita recuperarea pierderii din veniturile din închirieri din anii următori, până la al cincilea an inclusiv.

Ce se întâmplă dacă persoana care închiriaza renunța la contract?

În cazul în care chiriașul se mută din proprietatea închiriată, trebuie să prezentați la administrația fiscală o dovadă din

care să rezulte acest fapt, însoțită de o cerere, în vederea recalculării venitului obținut și a impozitului datorat.

Ce se întâmplă dacă terminarea contractului este convenită de ambele părți?

Completați un document scris în acest sens, semnat atât de proprietar cât și de chiriaș și prezentați documentul la administrația fiscală în vederea recalculării venitului realizat și a impozitului datorat.

Orice modificare a condițiilor contractuale trebuie anunțată, în termen de 15 zile, administrației fiscale.

Ce se întâmplă dacă se prelungește contractul de închiriere?

În cazul în care prelungiți contractul de închiriere, trebuie să vă prezentați cu actul adițional încheiat între dv. și chiriaș, la administrația fiscală de care aparțineți cu domiciliul, pentru a fi în continuare în evidența acestuia că obțineți venituri din închiriere și pentru recalcularea venitului anual obținut și a impozitului datorat. Prezentarea actului adițional se face în perioada de valabilitate a contractului inițial. În caz contrar este necesară încheierea unui nou contract.

Ce se întâmplă dacă închiriez mai multe proprietăți?

În cazul în care închiriați mai multe proprietăți, trebuie să încheiați pentru fiecare câte un contract de închiriere, pe care îl înregistrați la administrația fiscală de care aparțineți cu domiciliul și, de asemenea, pentru fiecare proprietate închiriată trebuie să completați și să depuneți câte o Declarație de venit estimat. Pe baza acestei declarații, administrația fiscală de care aparțineți cu domiciliul va stabili impozitul pe care îl aveți de plătit.

Ce se întâmplă dacă plătesc cu întârziere?

În cazul în care nu achitați impozitul la termen, vi se vor calcula dobânzi și penalități de întârziere. Astfel, dobânzile se calculează pentru fiecare zi de întârziere până la data achitării impozitului, iar penalitățile se calculează pentru fiecare lună sau pentru fiecare fracțiune de luna de întârziere.

Atenție!

Acest pliant vă oferă numai informații generale. Dacă aveți nevoie de informații detaliate sau de clarificări, apăsați la:

- birourile pentru asistența contribuabililor din cadrul administrațiilor fiscale;
- accesând pagina de Internet a Ministerului Finanțelor Publice, la adresa: www.mfinante.ro (portal ANAF), unde puteți găsi și adresa de e-mail la care se pot transmite întrebări.

Titlul programului: PHARE

Editorul materialului: Agenția Națională de Administrare Fiscală

Data publicării: Decembrie 2005

Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



Agenția Națională de Administrare Fiscală

Apartamente, case, terenuri, mașini, echipament

Pași:

1. întocmirea contractului de închiriere / subînchiriere / arendare (denumit în continuare contract de închiriere)
2. înregistrarea contractului de închiriere
3. declararea veniturilor
4. plata ratelor de impozit trimestriale
5. plata impozitului pe venit anual

Cum se face închirierea ?

Închirierea proprietății (construcție, teren, autoturism, alte bunuri) se face printr-un contract de închiriere în formă scrisă. Există elemente esențiale pe care un astfel de contract trebuie să le conțină, și anume:

1. date complete de identificare a proprietarului, persoana care va primi chirie;
2. data de începere și de terminare a contractului de închiriere;
3. identificarea clară a proprietății închiriate;
4. valoarea chiriei și termenul de plată;
5. semnătura părților implicate;
6. data încheierii contractului de închiriere.

Desigur, pot exista și alte clauze trecute într-un contract de închiriere.