



Reguli noi de impozitare a unor venituri din inchirieri, obtinute de persoanele fizice, introduse prin Legea 296/2020

In Monitorul Oficial nr. 1269/21.12.2020 a fost publicata Legea 296/2020 pentru modificarea și completarea Legii 227/2015 privind Codul fiscal, care aduce și unele modificari in calculul impozitului pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, in special pe veniturile din inchirierile de camere in scop turistic, obtinute de persoanele fizice, dupa cum urmeaza:

1. Dispoziții generale (in vigoare cu data de 01.01.2021):

-Sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și veniturile obținute de către proprietar din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

-Închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minimum 24 de ore și maximum 30 de zile într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață.

- Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unui număr de camere cuprins între unu și 5 camere inclusiv, în cursul unui an fiscal, se determină pe baza normei anuale de venit.

În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul aceluiași an fiscal, determinarea venitului se efectuează pe baza normei anuale de venit pentru întregul an fiscal.

În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor determinarea venitului net se realizează în sistem real și se supune impunerii potrivit prevederilor cap. II - Venituri din activități independente. (nu se mai calculează din cursul anului).

-Contribuabilii care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, datorează un impozit pe venitul stabilit ca normă anuală de venit.

Nivelul normelor anuale de venit, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locuinței, se stabilește prin ordin al ministrului economiei, energiei și mediului de afaceri - turism.

Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism transmite anual Agenției Naționale de Administrare Fiscală nivelul normelor anuale de venit, în cursul trimestrului IV, dar nu mai târziu de data de 30 noiembrie a anului anterior celui în care urmează a se aplica. *(Înainte se stabileau de DGRFP-uri, pe baza criteriilor stabilite de ministerul de specialitate).*

2. Impozitarea pe baza normelor de venit a veniturilor din închirieri în scop turistic (în vigoare cu data de 01.01.2021):

2.1. De la art.85 din Codul fiscal s-a eliminat obligativitatea depunerii DU-venit estimat în max. 30 zile, de către persoanele care încep activitatea de închiriere în scop turistic în cursul anului, și se reglementează următoarea procedură:

2.2. Nivelul normelor anuale de venit transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism, se consideră că reprezintă nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate din închirierea în scop turistic a unei camere situate în locuința proprietate personală.

Acestea pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile prevăzute la art. 85 alin. (4) lit. a)-f).

2.3. Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, în funcție de următoarele situații:

- începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;
- încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic.
- Prin începerea realizării de venituri se înțelege prima zi de închiriere a unei camere, iar prin încetarea realizării de venituri se înțelege ultima zi de închiriere a aceleiași camere.

2.4. În cazul începerii sau încetării închirierii în scop turistic, în cursul anului fiscal, pentru determinarea venitului anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, se procedează după cum urmează:

- se determină norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, prin împărțirea la 12 a valorii normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate, după caz;

- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată se multiplică cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată, în cursul anului fiscal respectiv;

- în cazul în care contribuabilii încep și încetează închirierea în scop turistic în cursul aceleiași luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu:

- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este de cel puțin 15 zile;

- jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este mai mică de 15 zile;

- în cazul în care contribuabilii încep închirierea în scop turistic în cursul unei luni, fără a-și înceta activitatea în luna respectivă, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu:

- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;

- jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;

- în cazul în care contribuabilii încetează închirierea în scop turistic în cursul unei luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră că este egal cu:

- jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;

- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;

2.5. Venitul anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, după caz, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic a unei camere, în cursul anului fiscal respectiv, se determină prin însumarea următoarelor elemente:

- valoarea normei lunare de venit/normei lunare de venit ajustate, după caz, multiplicată cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată;

- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile corespunzătoare acestora, luate în calcul în funcție de situațiile prevăzute la art. 85 alin.4⁵ lit. c), d) și e);

- venitul anual corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, pentru un număr de până la 5 camere inclusiv, în cursul anului fiscal respectiv, se stabilește prin însumarea veniturilor anual determinat potrivit art. 85 alin.4⁵ lit. f) pentru fiecare cameră.

2.6. Direcțiile generale regionale ale finanțelor publice, respectiv a municipiului București publică normele anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat, transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism în conformitate cu prevederile art. 85 alin. (4)¹, în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica.

2.7. Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze fișa capacității de cazare, astfel încât să permită identificarea și controlul, de către organul fiscal competent, a informațiilor utilizate la completarea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice.

Modelul, conținutul, precum și modalitatea de gestionare a formularului tipizat "Fișa capacității de cazare" se aprobă prin ordin al președintelui A.N.A.F.

2.8. Contribuabilii au obligația să completeze și să depună la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - cap. I - Date privind veniturile realizate, prevăzută la art. 122. (Deci, se depune doar DU privind venitul realizat).

2.9. Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza datelor din declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate/venitului anual, după caz, impozitul fiind final.

2.10. Având în vedere noua procedură de stabilire și declarare a veniturilor din închirierea în scop turistic, se abrogă prevederea conform căreia *”în cazul încetării sau suspendării temporare a activității în cursul anului, contribuabilul va notifica evenimentul organului fiscal competent în termen de 30 de zile de la data producerii acestuia, prin depunerea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice și își va recalcula impozitul anual datorat”*.

2.11. Se abrogă prevederile art.86, care reglementau reguli privind stabilirea impozitului în cazul opțiunii pentru determinarea venitului net în sistem real de către persoanele fizice care închiriază 1-5 camere în scop turistic, și prin care se dădea dreptul ca aceste venituri să fie impozitate și în sistem real.

Totodată, și din prevederile art. 89 din Codul fiscal, modificat prin prezenta lege, rezultă că impozitarea în sistem real nu se mai aplică de către persoanele fizice care obțin venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de până la 5 camere.

3.Regulile de stabilirea impozitului final pentru veniturile din închirierea în scop turistic a unui număr mai mare de 5 camere de la art.87 din Codul fiscal:

-contribuabilii care într-un an fiscal au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere închiriate în scop turistic, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, determină, începând cu anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală;

-acești contribuabili au obligația de a depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului;

-impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, impozitul fiind final, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă.

Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat, până la data de 25 mai, inclusiv a anului fiscal următor celui de realizare a venitului.

4.Alte dispozitii referitoare la regimul fiscal al veniturilor din inchirieri:

-Incepand cu data de 01.01.2021, contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și din

închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care impunerea este finală, au obligația să completeze și să depună declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice-DU estimat, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului între părți și respectiv până la data de 25 mai, inclusiv a fiecărui an, pentru contractele în curs, în cazul celor care au încheiat contractele respective în anii anteriori.

-Incepand cu data de 01.01.2021, în situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului (*în loc de cursul de la sfârșitul fiecărei luni*).

-Prevederile art. 85 alin. (2)-(4⁹)-referitoare la veniturile din închirierile în scop turistic a 1-5 camere, art 85 alin.(6))-referitoare la veniturile ajustate din închirierile în scop turistic a 1-5 camere , art. 87-referitoare la veniturile din închirierile în scop turistic a unui număr mai mare de 5 camere, art. 89 alin. (2)-referitoare la veniturile din închirierile în scop turistic a unui număr mai mare de 5 camere și art. 122 alin. (4) lit. a) se aplică pentru veniturile realizate începând cu data de 1 ianuarie 2021, iar cele referitoare la prevederile art. 85 alin. (8¹)-referitoare la notificarea organului fiscal în cazul încetării contractelor de închiriere în scop turistic și art. 86-referitor la opțiunea pentru sistem real chirii 1-5 camere, se aplică începând cu aceeași dată.

Pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, înainte de data de 1 ianuarie 2021, obligațiile fiscale sunt cele în vigoare în perioada respectivă.

-Ordinele președintelui A.N.A.F., prevăzute la art. 85 alin. (48)-referitoare la aprobarea Fișei capacității de cazare în cazul veniturilor din închirieri în scop turistic, la art. 96 alin. (4)-referitoare la depunerea declarației informative pentru fiecare contribuabil, de către intermediari/societățile de administrare investiții și la art. 183 alin. (3)-referitoare la recalcularea CASS de către organul fiscal în cazul decesului contribuabilului din Codul fiscal cu modificările și completările aduse prin prezenta lege, se emit în termen de 60 de zile de la data publicării în MO a prezentei legi.

-Termenul de depunere a declarației unice și termenul de plată a impozitului pe venit și contribuțiilor sociale va fi 25 mai a anului următor, *in loc de 15 martie*.

-Termenul de depunere a formularului 230 va fi 25 mai a anului următor, *in loc de 15 martie*.

-Conform OG nr. 8/2021, contribuabilii care în anul 2021 au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr mai mic de 5 camere, și au determinat venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, în anul 2022 determină venitul net anual pe baza normelor de venit.