



MINISTERUL FINANTELOR



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Agenția Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor
Publice Galați

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea

14.01.2025

Precizări privind declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Prin OUG nr. 138/2024 se introduc noi prevederi referitoare la declararea veniturilor obținute de persoanele fizice, din cedarea folosinței bunurilor, în baza contractelor încheiate între acestea și persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, după cum urmează:

-Plătitorii veniturilor din cedarea folosinței bunurilor (închirieri)- persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă au și obligația de a calcula, reține, declara și plăti impozitul corespunzător sumelor plătite, precum și de a elibera, la solicitarea proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, beneficiar de venit, un document care să ateste cuantumul impozitului pe venit reținut și plătit.

-Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(6) ale art. 84¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările ulterioare, în situația în care venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract, proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să stabilească venitul net anual prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut, precum și să calculeze și să plătească impozitul pe venit.

Impozitul anual datorat se stabilește prin depunerea Declarației unice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.

Persoanele juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă declară aceste venituri în declarația cod 205 aferentă anului în care au fost realizate veniturile.

-Pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor aferente anilor fiscali anteriori anului 2024, obligațiile fiscale sunt cele în vigoare în anii fiscali respectivi.

Pierdere reportată, necompensată, precum și pierdere fiscală înregistrată în anul fiscal 2023 reprezintă pierdere definitivă a contribuabilului.

-Conform art. IX din prezenta ordonanță de urgență, în situația în care veniturile realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, au fost încasate în avans, până la data de 31 decembrie 2023 inclusiv și sunt aferente unei perioade contractuale ulterioare datei de 1 ianuarie 2024, proprietarii, uzufructuarii sau alți deținători legali au obligația stabilirii impozitului pe venit prin Declarația unică-venit realizat, cu modificările și completările ulterioare, și aplică următoarele reguli:

- a) venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, primite în avans, pentru fiecare an fiscal corespunzător perioadei contractuale;
- b) venitul net anual se stabilește prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut;
- c) impozitul pe venit se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 mai inclusiv a fiecărui an fiscal următor celui pentru care a fost încasat venitul;
- d) persoanele fizice-beneficiare ale venitului completează și depun declarația unică până la data de 25 mai inclusiv a fiecărui an fiscal următor celui pentru care a fost încasat venitul.

La încadrarea în plafoanele anuale privind CASS, în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, încasate de proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal în avans, până la data de 31 decembrie 2023 inclusiv, și aferente unei perioade contractuale ulterioare datei de 1 ianuarie 2024, se ia în calcul venitul net stabilit potrivit alin. (1) al art. 170 din CF corespunzător fiecărui an fiscal pentru care a fost încasat venitul.