



Agenția Națională de Administrare Fiscală

2016

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	Înregistrarea contractului între părți	3
3	Depunerea declarației privind venitul estimat/norma de veni	4
4	Decizia de impunere pentru plăți anticipate cu titlu de impozit	4
5	Stabilirea venitului brut anual din cedarea folosinței bunurilor	6
6	Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor	7
7	Emiterea deciziei de impunere anuală	8
8	Modalități de plată a impozitului	8
9	Rezilierea contractului de închiriere	8
10	Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată	9
11	Sanțiuni	9
12	Informații suplimentare	9

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 30 de zile de la data încheierii contractului între părți. O dată 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** 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, publicată în: Monitorul Oficial nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;

3. DEPUNEREA DECLARAȚIEI PRIVIND VENITUL ESTIMAT/NORMA DE VENIT

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 30 de zile de la încheierea contractului între părți.

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 declarațiilor³

Declarațiile fiscale se completează în două exemplare, bifând căsuța corespunzătoare modului de determinare a venitului net, respectiv, în sistem real sau pe baza cotelor forfetare de cheltuieli. 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 acestora 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) în situația în care contribuabilul/plătitorul nu are un domiciliu fiscal cunoscut sau nu are domiciliu fiscal în România, competența teritorială revine organului fiscal în raza căruia se face constatarea actului sau faptului supus dispozițiilor legale fiscale;
- c) în cazul persoanelor fizice nerezidente și care au obligația sau optează să își desemneze, potrivit legii, un împuternicit în România sau pentru care se numește un curator fiscal, potrivit legii, competența de administrare revine organului fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului sau curatorului fiscal, după caz.⁴

4. DECIZIA DE IMPUNERE PRIVIND PLĂȚILE ANTICIPATE CU TITLU DE IMPOZIT

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.

³ 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”;

⁴ Ordinul Președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 3775/2015 pentru aprobarea unor competențe speciale ale organului fiscal central

"Decizia de impunere privind plățile 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.

"Decizia de impunere privind plățile 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.

4.1. Stabilirea plăților anticipate de impozit

Plățile anticipate pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, cu excepția veniturilor din arendă, se stabilesc de organul fiscal astfel:

a) pe baza declarației privind venitul estimat/norma de venit și a contractului încheiat între părți; sau

b) pe baza veniturilor determinate în sistem real, pe baza datelor din contabilitate potrivit opțiunii.

În cazul în care, potrivit clauzelor contractuale, venitul din cedarea folosinței bunurilor reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, determinarea venitului anual estimat se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României⁵, 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;**
- **21 decembrie. (În situația în care data de 21 decembrie, este zi nelucrătoare, plățile se efectuează până în ultima zi lucrătoare anterioară datei de 21 decembrie.)**

4.2. Reguli privind stabilirea impozitului, în cazul opțiunii pentru determinarea venitului 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 30 de zile de la data producerii evenimentului, prin completarea și depunerea declarației privind venitul estimat/norma de venit.

⁵ Pentru cursul valutar puteți accesa site-ul Băncii Naționale a României, accesând următorul link: <http://www.bnr.ro/Home.aspx>

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

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. Contribuabilii care au obligația depunerii declarației privind venitul realizat

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.

4.4 Contribuabilii care nu au obligația 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

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 impunere⁶.

5.2. Majorarea venitului brut cu cheltuielile care 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 trebuiesc 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.

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 40% asupra venitului brut și a contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate datorate⁷, după caz.

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 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.

6.1 Impozitarea venitului net din cedarea folosinței bunurilor

⁶ 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;

⁷ Titlul V "Contribuții sociale obligatorii" din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

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.

Contribuțiile de asigurări sociale de sănătate datorate se deduc de organul fiscal competent din veniturile realizate pe fiecare sursă din categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent dacă determinarea venitului net se efectuează în sistem real, sau prin utilizarea cotelor forfetare de cheltuieli

Pentru veniturile realizate începând cu anul 2017, organul fiscal competent are obligația recalculării venitului net anual/pierderii nete anuale, determinat/determinată în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, stabilit/stabilită potrivit Declarației privind venitul realizat, prin deducerea din venitul net anual a contribuțiilor sociale obligatorii datorate.

Impozitul anual datorat se calculează de organul fiscal competent, pe baza declarației privind venitul realizat, prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net anual.

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.

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.

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 va depune formularul 220 la care se vor anexa, în copie, documentele din care să rezulte rezilierea contractelor de închiriere, cum ar fi: declarația pe propria răspundere, acordul părților, 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.

În situația rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți, în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, plățile anticipate vor fi recalulate de organul fiscal competent la cererea contribuabilului, pe bază de documente justificative. Determinarea venitului anual se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se emite decizia de impunere, impozitul fiind final.

10. CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SANATATE DATORATĂ(CASS)⁸

Baza lunară de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor este diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut, diferența pozitivă dintre venitul brut și cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentând contribuția de asigurări sociale de sănătate, după caz, raportată la numărul de luni din anul fiscal prevăzut în contractul încheiat între părți, și **nu poate fi mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut**, în vigoare în anul pentru care se stabilește contribuția.

11. SANȚIUNI

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 asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale.

⁸Informații detaliate privind contribuțiile sociale datorate de persoanele care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor găsiți pe site-ul ANAF la următorul link: https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Ghid_contributii_2016.pdf