



VENITURI DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR ÎN ANUL 2018

Prin **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2018**, publicată în Monitorul Oficial nr. 260/23.03.2018 au fost aduse modificări și completări în ceea ce privește **obligățiile declarative și de plată ale persoanelor fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor**, astfel :

☛ Care sunt veniturile din cedarea folosinței bunurilor ?

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor cuprind:

- 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 independente, inclusiv **veniturile din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal**;
- venituri din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere la sfârșitul anului fiscal;
- veniturile obținute de către proprietar din închirierea camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare în scop turistic cuprinsă între una și 5 camere inclusiv;
- veniturile obținute din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare mai mare de 5 camere de închiriat.

Art. 83 din Codul fiscal

☛ Care sunt obligățiile declarative și de plată ale contribuabililor care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

I. IMPOZITUL PE VENIT:

1. Cum se determină venitul net anual din cedarea folosinței bunurilor:

a) **pe baza cotelor forfetare de cheltuieli (40% asupra venitului brut), pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor până la 5 contracte de închiriere**; Impozitul se calculează de contribuabil prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net, prin depunerea **declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice**.

b) **prin reținere la sursă de către plătitorul de venit**, în cazul **veniturilor obținute din arendarea** bunurilor agricole din patrimoniul personal, prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net, impozitul fiind final.

Venitul brut se stabilește pe baza raportului juridic/contractului încheiat între părți și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură

primite. **Venitul net din arendă** se stabilește la fiecare plată prin **deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut.**

Impozitul astfel calculat și reținut se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

În cazul în care **arendă se exprimă în natură**, evaluarea în lei se face pe baza prețurilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotărâri ale consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București.

Art. 84 din Codul fiscal

c) Pe baza normei anuale de venit, în cazul **veniturilor realizate din închirierea în scop turistic** a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă **între una și 5 camere inclusiv**;

d) în sistem real, pe baza datelor din contabilitate:

- în cazul **veniturilor realizate din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere** încadrate în categoria veniturilor din activități independente;

- prin opțiune, în cazul **veniturilor realizate din închirierea în scop turistic** a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv;

- în cazul **veniturilor din închirierea unui număr mai mare de 5 camere situate în locuințe proprietate personală**.

Pentru perioada din anul fiscal în care venitul a fost **determinat pe baza normei de venit**, conform prevederilor art.85 din Codul fiscal, **contribuabilul va recalcula norma de venit și impozitul anual datorat**. Pentru perioada rămasă din anul fiscal, **venitul net se stabilește în sistem real, potrivit prevederilor art.68 din Codul fiscal**, contribuabilul având obligația de a completa Registrul de evidență fiscală.

Art.85,art.86 din Codul fiscal

***Impozitul anual datorat** se determină de către contribuabil pe baza datelor din declarația unică, prin aplicarea **cotei de 10% asupra venitului net anual impozabil**, sau după caz a **normei anuale de venit**, impozitul fiind final.

Art.85 din Codul fiscal

Pentru persoanele fizice care realizează **venituri din arendă**, pentru care impozitul se reține la sursă, **plătitorul de venit are obligația** să calculeze, să rețină, **să plătească contribuția de asigurări sociale de sănătate** și să depună „Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate (formularul 112) până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc veniturile.

2.Când se depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice?

a) În cazul contribuabililor care, în anul 2017 au obținut venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, **cu excepția veniturilor din arendare** pentru care impunerea este finală, **dacă chiria a fost exprimată în valută sau dacă au avut loc modificări, respectiv rezilierea contractelor încheiate**, **declarația unică-formular 212 se depune până la data de 15 iulie 2018**;

b) În cazul contribuabililor care încep să realizeze în cursul anului fiscal venituri din cedarea folosinței bunurilor **sub 5 contracte de închiriere**, **în termen de 30 de zile de la încheierea contractului între părți**.

c) În cazul obținerii **veniturilor din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv**, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, **având o capacitate de cazare mai mare de 5 camere inclusiv, în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului**, pentru anul fiscal în curs.

d) În cazul veniturilor realizate din **derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere**, încadrate în categoria veniturilor din activități independente pentru care venitul net se determină în sistem real pe baza datelor din contabilitate, contribuabilii sunt obligați să notifice organului fiscal competent evenimentul, respectiv depășirea numărului de 5 camere de închiriat, prin depunerea **declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice** în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului.

e) În situația în care contribuabilii încep să realizeze venituri în luna decembrie depun **declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la data 15 martie** inclusiv a anului următor de realizare a venitului

Art.120 din Codul fiscal

II. CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SĂNĂTATE (CASS):

***Persoanele fizice care realizează venituri din :**

- *activități independente,*
- *drepturi de proprietate intelectuală,*
- *asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit prevederilor titlului II, titlului III sau Legii nr. 170/2016,*
- **cedarea folosinței bunurilor,**
- *activități agricole, silvicultură și piscicultură,*
- *investiții,*
- *alte surse,*

din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, **datorează CASS, dacă estimează pentru anul curent venituri a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice (Formular 212).

*Încadrarea în **plafonul anual de 12 salarii minime brute pe țară** se efectuează prin cumularea sumelor reprezentând venitul net sau norma de venit, după caz , pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor.

*** Baza anuală de calcul a CASS** o reprezintă **echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice.

Persoanele fizice **care au estimat** pentru anul curent venituri anuale cumulate din cele prevăzute mai sus, **sub nivelul plafonului minim, pot opta** pentru **plata CASS, prin depunerea declarației unice și datorează** contribuția la o **bază de calcul reprezentând valoarea a 6 salarii de bază minime brute pe țară**, în vigoare la data depunerii declarației unice.
Art. 170, art. 180 din Codul fiscal

***CASS se calculează de către contribuabili prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei anuale de calcul, iar contribuția datorată se evidențiază în *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formularul 212)*.**

Pentru persoanele fizice care realizează venituri din arendă, pentru care impozitul se reține la sursă, obținut de la un singur plătitor de venit, iar **nivelul net estimat al acestor venituri**, pentru anul curent, **este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară** în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, **plătitorul de venit are obligația** să calculeze, să rețină și **să plătească contribuția de asigurări sociale de sănătate**, și să depună „*Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate (formularul 112)* **până la data de 25 inclusiv a lunii următoare** celei pentru care se plătesc veniturile.

Termenul de plată a CASS este de până la data de 15 martie inclusiv a anului următor celui pentru care se datorează contribuția

Plătitorii veniturilor **din arendă** au obligația calculării, reținerii și plății CASS datorată de către beneficiarul venitului până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile.

Art. 174 din Codul fiscal

➡ CARE sunt obligațiile declarative și de plată în anul 2018 ?

1. Pentru veniturile realizate în anul 2017, se aplică următoarele reguli:

- contribuabilii care au realizat venituri din închiriere **cu contract în valuta** au obligația depunerii ***Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212)***, până la data de **15 iulie 2018 inclusiv**;

- organul fiscal **stabilește impozitul anual** datorat prin **emiterea deciziei de impunere** pe baza **formularului 212**, potrivit reglementărilor în vigoare la data realizării venitului. La stabilirea venitului net anual impozabil/câștigului net anual impozabil vor fi avute în vedere pierderile fiscale reportate pentru fiecare sursă de venit, precum și metodele de evitare a dublei impuneri, după caz.

2. Pentru veniturile realizate în anul 2018, se aplică următoarele reguli:

- termenul de depunere a ***Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212)*** pentru **declararea venitului estimat pentru anul 2018**, este de până la data de **15 iulie 2018 inclusiv**;

- calculul impozitului pe venitul estimat se efectuează de contribuabili în cadrul aceluiași termen.

- contribuabilii care **încep să realizeze venituri în cursul anului fiscal** **sunt obligați să depună declarația unică în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului**. Fac excepție contribuabilii care realizează venituri pentru care impozitul se percepe prin reținere la sursă.

- În cazul în care intervin **modificări ale situațiilor contractuale în cursul anului**, sau în cazul **rezilierii** contractelor între părți pentru care chiria este exprimată în lei sau reprezintă echivalen-

tul în lei al unei sume în valută, contribuabilii **au obligația de a depune** la organul fiscal competent declarația unică, **în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului**.

Art. 120, art. 133 alin. (13) și (14) din Codul fiscal

➡ **În anul 2018** se acordă următoarele **bonificații**:

a) **pentru depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formularul 212) prin mijloace electronice de transmitere la distanță, până la 15 iulie 2018 inclusiv**, se acordă o **bonificație de 5%** din impozitul pe venit și contribuțiile sociale obligatorii, plătite integral până la 15 martie 2019 inclusiv, reprezentând obligațiile fiscale anuale pentru anul 2018.

b) **pentru plata cu anticipație** a impozitului pe venit și a contribuțiilor sociale obligatorii se acordă o **bonificație de 5%** din impozitul pe venit anual estimat și contribuții sociale obligatorii plătite integral până la 15 decembrie 2018 inclusiv.

În cazul în care sunt îndeplinite cumulativ ambele condiții, **se aplică ambele bonificații**.

Art. 133 alin. (15) și (16) din Codul fiscal