

**DIN CUPRINS:**

**Contabilitatea unui SRL cu două puncte de lucru cu obiecte de activitate diferite. Restaurant și agenție imobiliară**  
pag. 5

**Venituri din chirii încasate în 2017**  
pag. 8

**Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii**  
pag. 10

**Situații lunare obligatoriu de printat. Tratat contabil**  
pag. 12

# Monitorul Contabil



100% siguranță legislativă și maximă economie de bani

## Contabilitatea salariilor în anul 2018

**Opinia specialistului!**

Principala modificare în domeniul contribuțiilor sociale adusă de O.U.G. nr. 79/2017, așa-numita „revoluție fiscală”, a fost transferul contribuțiilor de asigurări sociale de stat și sănătate de la angajatori la angajați.

Noile contribuții de asigurări sociale (pentru condiții normale de muncă), primele două fiind reținute din salariul brut al angajatului, iar a treia fiind datorată de angajator, sunt următoarele:

- contribuția de asigurări sociale, datorată bugetului asigurărilor sociale de stat;
- contribuția de asigurări de sănătate, datorată bugetului Fondului național unic de asigurări sociale de sănătate;
- contribuția asiguratorie pentru muncă, datorată bugetului general consolidat.

### Cotele de contribuții de la 1 ianuarie 2018: **Asigurați:**

CAS = 25% din venitul brut al asiguratului

CASS = 10% din venitul brut al asiguratului

### **Angajatori:**

Contribuție asiguratorie pentru muncă = 2,25% aplicată la fondul brut de salarii

**Total 37,25%**

Contribuția de asigurări sociale datorată bugetului asigurărilor sociale de stat în cotă de 25% și contribuția la asigurările sociale de sănătate în procent de 10% sunt reținute în continuare de angajatori, dar ca element de noutate – integral din veniturile brute ale salariaților, declarate de angajatori prin Declarația 112 și virate tot de angajatori la bugetul consolidat al statului până la data 25 a lunii următoare reținerii.

O altă modificare a fost scăderea cotei impozitului pe venit începând cu 01.01.2018 de la 16% la 10%, pentru toate categoriile de venituri impozabile, cu excepția veniturilor din dividende pentru care se păstrează cota de 5%.

Recentele modificări aduse de Codul fiscal în materie de contribuții sociale au im-

continuare în pagina 2 →

## Un început îngrijorător de an fiscal!

De parcă nu ne-ar fi fost de ajuns anul 2017, caracterizat drept anul cu cele mai multe schimbări legislative în domeniul fiscal din ultima perioadă, anul „revoluției fiscale” ca urmare a trecerii contribuțiilor sociale de la angajatori la angajați și a introducerii sistemului plății defalcate a TVA, noul an 2018 debutează cu o degringoladă de neimaginat în ceea ce privește sistemul fiscal din România.



Deja celebra declarație 600, pentru care s-au alocat importante resurse informatice, umane și de timp pentru a fi implementată și pentru a colecta resurse la bugetul de stat, s-a dovedit în cele din urmă că provoacă mari inechități și anomalii în perceperea contribuțiilor sociale de la persoanele fizice. Astfel, a fost necesară în prima fază prelungirea termenului de depunere până la 15 aprilie 2018, după

care se intenționează modificarea substanțială sau chiar eliminarea acestui formular.

Situația în care s-a ajuns, la prima vedere nu pare chiar atât de complicată, însă având în vedere că până la această dată reprezentanții Ministerului Finanțelor Publice nu au reușit să contureze măcar un proiect de sistem fiscal prin care să se perceapă contribuții asupra veniturilor din activități independente și a celorlalte venituri prevăzute de Codul fiscal, accentuează și mai mult nesiguranța realizării resurselor bugetare și, în același timp, teama contribuabililor că prin amânarea plății contribuțiilor de sănătate de exemplu, nu vor mai putea beneficia de tratamente și prestații medicale gratuite.

În acest timp Guvernul promite că va emite noi ordonanțe la ordonanțe, ceea ce ne face să ne gândim că dacă anul trecut au fost modificate 290 de articole din Codul fiscal, prin 11 acte normative, depășind cu mult media la nivel european care este de 50 de modificări anuale, cu siguranță în anul 2018 vom înregistra un nou record în acest domeniu.

Toate aceste modificări afectează încrederea mediului de afaceri și pune bariere serioase atunci când vrei să iei hotărârea de a deschide un business în România, asigurarea stabilității cadrului legal și predictibilității, atât de mult trâmbițate în ultimul timp, fiind din nou un proiect fantezist.

*Ion Jinga*  
Ion Jinga, coordonator

# Contabilitatea unui SRL cu două puncte de lucru cu obiecte de activitate diferite. Restaurant și agenție imobiliară

**Cazuri practice!**

Ca principii generale, contabilitatea oricărei societăți se organizează conform Reglementărilor contabile probate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014.

Potrivit punctului 593 alin. (1) din Reglementările contabile: „593. (1) C, conturile sintetice din planul de conturi se pot dezvolta pe conturi analitice în funcție de necesitățile impuse de anumite reglementări sau potrivit necesităților proprii ale fiecărei entități.

Contabilitatea celor două activități se poate organiza cu ajutorul conturilor analitice.

Conturile analitice se pot dezvolta:

- doar pentru conturile specifice aferente fiecărei activități (venituri, cheltuieli alocabile activității, casă, materiale, salarii – dacă se pot ține state de salarii distincte); sau
- pentru toate conturile de venituri, cheltuieli – inclusiv cele generale, cum ar fi factura de contabilitate, salariul contabilului, salariul directorului general, alocate fiecărei activități pe baza unor chei stabilite de societate, cea mai elocventă fiind ponderea veniturilor fiecărei activități în total venituri, materiale, casă etc.

Defalcarea detaliată a conturilor (în special a veniturilor și cheltuielilor) pe cele două activități poate avea ca motivație stabilirea profitului/pierderii pentru fiecare în parte și, de aici, analiza profitabilității fiecărei activități. Dar se pot ține defalcat, așa cum am menționat, doar conturile de venituri și cheltuieli care sunt comune și specifice celor două activități, iar veniturile și cheltuielile generale să fie ținute pe sintetic.

Spre exemplu, conturile de materii prime (de stocuri și cheltuieli cu materiile prime) sunt specifice doar activității de restaurant, nu și activității agenției imobiliare. Deci, dezvoltarea de analitice la aceste conturi nu are relevanță.

**Monografie contabilă pentru activitatea de restaurant:**

1) Achiziție materii prime pentru bucătărie și mărfuri:

301	=	401
„Materii prime”		„Furnizori”

Recepția mărfurilor în baza facturii:

%	=	401
371.1		„Furnizori”
„Mărfuri”		
4426		
„TVA deductibilă”		

Înregistrare adaos comercial (în cazul aplicării metodei prețului cu amănuntul):

371.1	=	%
„Mărfuri”		378.1
		„Diferențe de preț la mărfuri”
		4428.1
		„TVA neexigibilă”

## ATENȚIE



Dacă produsele comercializate au cote de TVA diferite (9% și 19%), atunci evidența mărfurilor trebuie efectuată cu analitice distincte pe fiecare cotă de TVA în parte, respectiv se dezvoltă analitice la conturile 371, 378 și 4428 pentru cotele 9% și 19%, astfel încât descărcarea din gestiune a mărfurilor vândute să se facă pentru fiecare cotă de TVA în parte.

2) Darea în consum a materiilor prime, pe baza bonului de consum:

601	=	301
„Cheltuieli cu materiile prime”		„Materii prime”

3) Achiziție materiale pentru bucătărie – se pot dezvolta analitice distincte, dacă se dorește evidența materialelor în mod distinct pentru cele două activități. Materialele pot fi: hârtie de copt, hârtie utilizată pentru montarea farfuriilor, hârtie (șervețele de curățat) etc.:

3028.1	=	401
„Alte materiale consumabile”		„Furnizori”

4) Darea în consum a materialelor, pe baza bonului de consum:

6028.1	=	3028.1
„Cheltuieli cu alte materiale consumabile”		„Alte materiale consumabile”

5) Obținere produse finite (preparate), pe baza bonului de predare:

345	=	711	la cost de
„Produse finite”		„Venituri aferente costurilor stocurilor de produse”	producție

# Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

O societate neplătitoare de TVA cu cod CAEN 6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii, în data de 14.07.2018, a achiziționat un teren cu suprafața totală de 30.583 mp, în valoare de 2.056.500 lei.

La data semnării contractului s-a plătit suma de 594.100 lei, urmând ca valoarea rămasă (1.462.400 lei) să fie plătită în 3 tranșe astfel:

- 457.000 lei, până la data de 30.09.2018
- 228.500 lei, până la data de 31.12.2018
- 776.900 lei, până la data de 31.12.2019.

Terenul achiziționat urmează să fie parcat conform PUZ. Pe aceste parcele se vor construi vile pentru vânzare. Care este monografia contabilă pentru achiziția terenului, plata ratelor, vânzarea terenului împreună cu construcția?

Potrivit punctelor 440 și 441 din O.M.F.P. nr. 1.802/2014, predarea bunului către cumpărător este asimilată transferului de riscuri și beneficii, deci se vor recunoaște veniturile în totalitate (în contabilitatea vânzătorului).

În oglindă, în evidența cumpărătorului, va avea loc o achiziție de bunuri la data transferării riscurilor și beneficiilor. Deci, chiar dacă terenul se achiziționează cu plata în rate, operațiunea se evidențiază ca o achiziție normală.

Plata facturii se va face la datele scadente prevăzute în contract.

Numai până la data predării bunului către cumpărător se pot emite facturi de avans.

Conform punctului 199 lit. a) din O.M.F.P. nr. 1.802/2014, proprietățile imobiliare deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității sau în procesul de construcție ori de amenajare în vederea unei astfel de vânzări, de exemplu, proprietățile imobiliare dobândite cu scopul exclusiv de a fi cedate ulterior, în viitorul apropiat, sau cu scopul de a fi amenajate și revândute. Acestea reprezintă, din punct de vedere contabil, stocuri.

● **Monografia contabilă pentru construirea unui imobil destinat vânzării este:**

**Achiziții terenuri:**

2111	=	404
„Terenuri”		„Furnizori de imobilizări”

Recomandare

Nu se utilizează direct contul 371 deoarece, înainte de a fi pregătit pentru vânzare, terenul trebuie parcat. Nu este greșit

nici dacă se decide să se înregistreze terenul direct la mărfuri (371/teren complet = 401/462 și ulterior, după parcelare, să fie definite analitice în contul 371 pentru fiecare parcelă: 371/parcela1 = 371/teren complet).

● **Parcelarea terenului:**

2111/analitic parcelă	=	2111
„Terenuri”		„Terenuri”

**Plata ratelor:**

404	=	5121
„Furnizori de imobilizări”		„Conturi la bănci în lei”

Demararea construcțiilor presupune transferul terenului la stocuri.

**Transfer terenuri la mărfuri:**

371	=	2111/analitic parcelă
„Mărfuri		„Terenuri”

**Achiziții materiale de construcții:**

301	=	401
„Materii prime”		„Furnizori”

**Consum materiale:**

601	=	301
„Cheltuieli cu materii prime”		„Materii prime”

**Facturi servicii:**

628	=	401
„Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți”		„Furnizori”

**Diferite taxe:**

635	=	5121/5311
„Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate”		„Conturi la bănci în lei”/ „Casa în lei”

**Înregistrare cheltuieli cu salarii:**

641	=	421
„Cheltuieli cu salariile personalului”		„Personal – salarii datorate”