

DIN CUPRINS:

Contract de închiriere,
chiriaș persoană juridică.
Obligații fiscale pag. 8

Reguli de aplicare a
sistemului de impunere
pe veniturile microîntre-
prinderii pag. 11

Monografie contabilă mo-
dernizare spațiu închiriat
pag. 12

Monitorul Contabil

100% siguranță legislativă și maximă economie de bani

Declarațiile lunii februarie pentru impozitul reținut la sursă

Ultima zi a acestei luni (29 februarie) are o importanță specială pentru contabili, reprezentând ultima zi în care se mai pot depune cele două declarații informative 205 și 207.

În ceea ce privește declarația 205, vă reamintesc că plătitorii de venituri cu regim de reținere la sursă a impozitelor au obligația să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent, cu excepția plătitorilor de venituri din salarii și asimilate salariilor, plătitorilor de venituri din pensii, plătitorilor de venituri din drepturi de proprietate intelectuală, plătitorilor de venituri în baza contractelor de activitate sportivă, venituri din arendă sau din asocieri cu persoane juridice, aceștia având obligația depunerii Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate.

Referitor la declarația 207, acest formular se completează și se depune de către plătitorii de venituri care au obligația calculării, reținerii și plății impozitului pe veniturile obținute de nerezidenți cu regim de reținere la sursă a impozitului, conform titlului VI din Codul fiscal sau convențiilor de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu alte state.

Instrucțiunile de completare pentru ambele declarații informative le găsim în ordinul ANAF nr. 179/2022, ultima modificare fiind adusă prin recentul Ordin nr. 154 din 2 februarie a.c.

Principalele modificări în formularul 205 se referă la declararea bazei de calcul și a impozitului reținut, în cazul titlurilor de valoare și al instrumentelor financiare derivate, distinct, în funcție de perioada de deținere a acestora, pe fiecare beneficiar de venit (perioada de deținere mai mare de 365 de zile, respectiv mai mică de 365 de zile). O altă modificare este evidențierea în D205 a sumelor provenite din încasarea bacșișului de către salariați, distinct, pe fiecare beneficiar de venit.

Prin urmare, nu uitați de termenul de depunere a celor două declarații informative, astfel încât să evitați sancțiunile contravenționale, având în vedere și faptul că nu mai există avertisment, ci direct se poate aplica amendă.



Opinia specialistului!

Închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Potrivit Codului fiscal, 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 una 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.

Contribuabilii care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală (între una și 5 camere

continuare în pagina 2 →

→ *urmare din pagina 1*

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.

Normele anuale de venit se ajustează în funcție de următoarele criterii:

- a) inexistența mijloacelor de transport în comun, rutiere sau feroviare;
- b) situarea locuinței în mediul rural;
- c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;
- d) lipsa cel puțin a uneia dintre următoarele utilități, de care beneficiază imobilele din care fac parte camerele închiriate, prin racordare la rețeaua publică: apă, canalizare, energie electrică, gaz;
- e) grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor;
- f) suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp.

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.

Normele anuale de venit transmise de către Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri – Turism pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile prevăzute la alin. (4) lit. a) – f), de mai sus.

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:

- a) *începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;*
- b) *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.

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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:
 - (i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este de cel puțin 15 zile;
 - (ii) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este mai mică de 15 zile;
- d) 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:
 - (i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;
 - (ii) 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;
- e) 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:
 - (i) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;
 - (ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;
- f) 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:
 - (i) 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;

Reținerea la sursă a impozitului și contribuțiilor pentru contractele de închiriere și de arendare

Sfaturi utile pentru un contabil de succes

Veniturile din închiriere obținute de persoanele fizice sunt tratate diferit din punctul de vedere al obligației de plată a impozitului, începând cu anul 2024, în funcție de tipul plătitorului de venit.

Dacă contractele de închiriere sunt încheiate de chiriași persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă cu persoane fizice, plătitorii venitului au obligația reținerii la sursă a impozitului pe venit datorat.

Impozitul pe venit

Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți.

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.

Dacă chiria este stabilită în valută, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.

Venitul net – se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea unei cote de 20% asupra acestuia.

$$\text{Venitul net} = \text{venit brut} - 20\% \times \text{venit brut}$$

Reținerea impozitului

Impozitul se reține, se declară și se plătește de către persoanele juridice care plătesc chiria.

Impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net și se reține la sursă, de către plătitorii de venituri la momentul plății chiriei.

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

Contribuția de asigurări sociale de sănătate

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt venituri pentru care se datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate.

Persoanele fizice au obligația verificării încadrării veniturilor obținute în cursul unui an în plafonul de 6 salarii minime.

În cazul în care veniturile cumulate realizate de o persoană fizică în cursul unui an depășesc nivelul a șase salarii minime pe economie, persoana fizică depune Declarația unică și determină contribuția de asigurări de sănătate.

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate o reprezintă:

- nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară;
- nivelul de 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv și 24 de salarii minime brute pe țară;
- nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației, în cazul veniturilor realizate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară.

Înregistrarea în contabilitate a chiriilor

● **Înregistrarea cheltuielii cu chiria conform contractului:**

6123	=	462	– venit
„Cheltuieli cu chiriile”		„Creditori diverși”	brut

● **Determinarea impozitului aferent chiriei:**

$$\text{Impozit} = (\text{venit brut} - \text{venit brut} \times 20\%) \times 10\%$$

Contract de închiriere, chiriaș persoană juridică. Obligații fiscale

Cazuri practice

Începând cu anul 2024 sunt modificări importante în ceea ce privește tratamentul fiscal al contractelor de închiriere dintre o persoană fizică și o persoană juridică, în sensul că, în calitate de chiriaș, persoana juridică trebuie să rețină impozit la sursă, să-l declare în Declarația 100 și să-l plătească la bugetul de stat.

Mai jos vă prezint procedura completă care trebuie utilizată, astfel încât să respectați noua legislație adusă de O.U.G. nr. 115/2023.

Întrebare:

Cum procedăm dacă societatea noastră închiriază un spațiu comercial de la o persoană fizică? Trebuie să reținem noi ceva? Cum se face plata, respectiv cu OP, dispoziție de plată? Ce trebuie să facă persoana fizică, să depună o declarație la ANAF în acest sens și ce trebuie să plătească?

Răspuns:

Începând cu data de 01.01.2024, potrivit O.U.G. nr. 115/2023, se introduce un nou articol, art. 84¹, cu următorul cuprins:

ART. 84¹ – Reguli privind stabilirea impozitului pentru veniturile 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 evidența contabilă

(1) 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 evidența contabilă, venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți. 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.

(2) În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.

(3) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, altul decât

venitul din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.

(4) Plătitorii veniturilor, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă au și obligația de a calcula, a reține, a declara și a plăti impozitul corespunzător sumelor plătite.

(5) Impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net și se reține la sursă, de către plătitorii de venituri prevăzuți la alin. (4), la momentul plății veniturilor.

(6) Impozitul calculat și reținut reprezintă impozit final și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

(7) Contribuabilii nu au obligația de completare a Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile.

Prevederile de mai sus se aplică pentru impozitul pe venit sub firma veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, datorat de persoanele fizice. În situația în care o persoană fizică oferă spre închiriere un bun imobil către o persoană juridică, persoană juridică are obligația reținerii și plății la bugetul de stat a impozitului în cota de 10% la diferența dintre chirie și cheltuielile forfetare (20%).

În cazul în care o societate închiriază un bun imobil de la o altă societate nu se aplică prevederile de mai sus, deci nu trebuie reținut impozit la sursă.

Presupunând că în speța de față este vorba de o închiriere de la o persoană fizică, societatea va trebui să rețină impozit de 10% la diferența dintre chirie și cota forfetară de cheltuieli de 20% (practic este vorba de un impozit de 8% la suma brută, adică la chirie).

Impozitul se va declara de societate în D100 până la data de 25 a lunii următoare reținerii și se va achita la bugetul de stat tot până la această dată.

Plata către bugetul de stat a impozitului reținut se va face cu ordin de plată.

Reguli de aplicare a sistemului de impunere pe veniturile microîntreprinderii

Așteptam cu nerăbdare Ordinul ANAF care să ne edifice cu privire la modul de aplicare a impozitului pe veniturile microîntreprinderilor în cazul asociațiilor cu mai mult de 25% din titlurile de participare deținute la mai multe microîntreprinderi, definirea întreprinderilor legate, precum și alte aspecte neclare din sfera acestui impozit.

Mai jos vă prezint situația unei companii care a fost plătitoare de impozit pe profit în anul 2023, neîndeplinind condițiile de micro în acel an (nu a avut cel puțin un angajat la sfârșitul anului 2022). La 31.12.2023 îndeplinește aceste condiții și dorește să afle dacă poate să aplice pentru impozitul pe veniturile microîntreprinderilor în anul 2024.

Întrebare:

Dacă, începând cu 01.01.2023, o firmă a trecut de la impozit pe venit la impozit pe profit, pentru că nu avea angajați la 31.12.2022, acum la sfârșit de an 2023, dacă are angajat cu 8 ore, poate reveni la impozit pe venit?

Răspuns:

Menționăm că una dintre modificările Codului fiscal

aduse prin O.U.G. nr. 115/2023 este că, de la data de 1 ianuarie 2024, persoanele juridice române pot opta să aplice impozitul pe venitul microîntreprinderilor începând cu anul fiscal următor celui în care îndeplinesc condițiile de microîntreprindere prevăzute la art. 47 alin. (1) și dacă nu au mai fost plătitoare de impozit pe veniturile microîntreprinderilor ulterior datei de 1 ianuarie 2023. (mențiune adusă la art. 48 alin. (2) din Codul fiscal)

Din înțelegerea noastră, societatea, începând cu data de 1 ianuarie 2023, a fost plătitoare de impozit pe profit, iar la 31 decembrie 2023 îndeplinește cumulativ toate criteriile menționate în Codul fiscal la art. 47 alin. (1). Prin urmare, considerăm că aceasta poate trece la impozitul pe venitul microîntreprinderilor începând cu data de 1 ianuarie 2024.

Termenul de declarare a mențiunilor prin care persoanele juridice comunică organelor fiscale competente aplicarea regimului pentru microîntreprinderi este 31 martie inclusiv anulului pentru care se plătește impozitul pe veniturile microîntreprinderilor (art. 55 alin. (2)), în cazul de față fiind data de 31 martie 2024.

Monitorul Contabil

© 2023 – RENTROP & STRATON ISSN 2559 – 5768, ISSN-L 2559 – 5768

Manager Produs: Georgiana Stoica
Coordonator: Consultant fiscal Ionuț Jinga
Expert contabil: Olga Crevelescu
Expert contabil: Anca Ivanov

Director Creație: Cristina Straton
Manager Producție: Simona Morărescu
DTP: Daniela Segărceanu
Corectură: Elvira Panaitescu

Redacția: Bdul Națiunile Unite nr. 4, Gemenii Center,
sector 5, București; Telefon: 021.317.25.81

E-mail: consilier@rs.ro; Internet: www.rs.ro
Correspondență: Ghișeul extern 3 – O.P. 39, sector 3, București
Publicație editată de: RENTROP & STRATON

Senior-Editor: George Straton
Director General: Octavian Breban

Toate drepturile rezervate. Nicio parte din această lucrare nu poate fi reprodusă, arhivată sau transmisă sub nicio formă și prin niciun fel de mijloace, mecanice sau electronice, fotocopiare, înregistrare audio sau video, fără permisiunea în scris din partea editorului. Autorii sau editorii nu sunt responsabili pentru nicio pierdere provocată vreunei persoane fizice sau juridice care acționează sau se abține de la acțiuni ca urmare a citirii materialelor publicate în această lucrare.