

ANAF: Ghid dedicat persoanelor fizice care realizeaza venituri din închirierea de bunuri mobile si imobile

Agentia Nationala de Administrare Fiscala (ANAF) a publicat pe portalul propriu Ghidul privind tratamentul fiscal aplicabil veniturilor obtinute de persoanele fizice din închirierea si subînchirierea bunurilor mobile si imobile din patrimoniul personal.

Conform unui comunicat al institutiei, ghidul contine informatii privind definirea veniturilor din cedarea folosintei bunurilor, contractul de locatiune si înregistrarea fiscala a acestuia, contributia de asigurari sociale de sanatate (CASS), modalitatile de plata ale impozitului si a contributiei de asigurari sociale de sanatate, precum si referitor la taxa pe valoarea adaugata ori sanctiuni.

Potrivit ghidului, în categoria veniturilor din cedarea folosintei bunurilor intra veniturile din închirieri si subînchirieri de bunuri mobile si imobile din patrimoniul personal; arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal; închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuinte proprietate personala, indiferent de numarul de locuinte în care sunt situate acestea.

Veniturile obtinute din închirieri si subînchirieri de bunuri imobile din patrimoniul personal sunt cele din cedarea folosintei locuintei, a caselor de vacanta, garajelor, terenurilor si altele asemenea, a caror folosinta este cedata în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare si altele asemenea, inclusiv a unor parti din acestea, utilizate în scop de reclama, afisaj si publicitate.

Contribuabilii care obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare si cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuinte proprietate personala, au obligatia înregistrarii contractului încheiat între parti, precum si a modificarilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificarii acestuia, la organul fiscal competent.

Venitul net anual din cedarea folosintei bunurilor, altul decât cel platit de persoane juridice sau alte entitati care au obligatia de a conduce evidenta contabila, din arendarea bunurilor agricole, precum si din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuinte proprietate personala, se stabileste de catre persoana fizica prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra veniturului brut.

Impozitul se determina de catre contribuabil prin aplicarea cotei de 10% asupra veniturului impozabil, iar plata se efectueaza la bugetul de stat, pâna la data de 25 mai, inclusiv, a anului urmator celui de realizare a veniturului.

Contribuabilii care obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuinte proprietate personala, precum si din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal platite de persoane juridice sau alte entitati care au obligatia de a conduce evidenta contabila, pentru care impunerea este finala, au obligatia sa completeze si sa depuna Declaratia unica în termen de 30 de zile de la încheierea contractului între parti si respectiv pâna la data de 25 mai, inclusiv a fiecarui an, pentru contractele în curs, în cazul celor care au încheiat contractele respective în anii anteriori.

De asemenea, persoanele fizice care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor, din una sau mai multe surse, sau venituri din alte categorii, datoreaza contributia de asigurari sociale de sanatate la o baza anuala de calcul de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe tara, dupa caz.

Baza anuala de calcul al contributiei de asigurari sociale de sanatate în cazul persoanelor care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor o reprezinta: nivelul a 6 salarii minime brute pe tara, în vigoare la termenul de depunere a Declaratiei unice, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe tara inclusiv si 12 salarii minime brute pe tara; nivelul de 12 salarii minime brute pe tara, în vigoare la termenul de depunere a Declaratiei unice, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe tara inclusiv si 24 de salarii minime brute pe tara; nivelul de 24 de salarii minime brute pe tara, în vigoare la termenul de depunere a Declaratiei unice, în cazul veniturilor realizate cel putin egale cu 24 de salarii minime brute pe tara.

Contributia de asigurari sociale de sanatate se calculeaza de catre contribuabili prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei anuale de calcul reprezentând nivelul a 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe tara, în vigoare la termenul de depunere a Declaratiei unice. Declaratia se depune pâna la data de 25 mai inclusiv a anului pentru care se datoreaza contributia.

Nedepunerea "Declaratiei unice privind impozitul pe venit si contributiile sociale datorate de persoanele fizice", pâna la data prevazuta în legislatia fiscala, se sanctioneaza cu amenda cuprinsa între 50 si 500 de lei.