

Ghid oficial al ANAF: Ce impozite si taxe platesti la stat, daca obtii venituri din chirii?

Persoanele fizice care realizeaza venituri din chirii trebuie sa plateasca catre stat o serie de taxe, una dintre acestea fiind introdusa chiar de la inceputul acestui an. Aflati dintr-un ghid oficial realizat de ANAF cum se stabilesc obligatiile fiscale pentru aceste categorii de contribuabili si cum se declara.

Agentia Nationala de Administrare Fiscala a publicat recent pe pagina sa de internet *Ghidul fiscal al contribuabililor persoane fizice care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor*, in care sunt detaliate obligatiile fiscale pe care le au de indeplinit persoanele fizice care realizeaza venituri din chirii. Documentul se refera la inchirierea bunurilor mobile si imobile, exclusiv arenda si inchirierea in scop turistic.

Conform ghidului ANAF, veniturile din cedarea folosintei bunurilor sunt veniturile, in bani si/sau in natura, provenind din cedarea folosintei bunurilor mobile si imobile, obtinute de catre proprietar, uzufructuar sau alt detinator legal, altele decat veniturile din activitati independente. Aceste venituri se stabilesc pe baza unui contract incheiat intre parti, in forma scrisa.

Astfel, contribuabilii care obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal, altele decat veniturile din arendare, au obligatia sa inregistreze contractul de inchiriere la organul fiscal, **in termen de 15 zile de la data incheierii contractului intre parti**, se arata in documentul citat. Odata cu inregistrarea contractului trebuie depus si **formularul 220 "Declaratia privind venitul estimat/norma de venit"**.

In cazul in care bunul inchiriat este detinut in comun, contractul se va inregistra de catre fiecare coproprietar la organul fiscal in a carui raza teritoriala isi are domiciliul. Documentele se vor prezenta in copie si original, urmand ca dupa verificarea realitatii datelor de catre functionarul public de la ghiseu, actele in original sa fie restituite contribuabilului.

In ghidul ANAF se mentioneaza ca documentele necesare pentru inregistrarea contractului de inchiriere sunt:

- 3 exemplare de contract de inchiriere (un original si doua copii);
- dovada detinerii proprietatii (copie si original);
- declaratie de venit estimat/norma de venit (formular 220 in doua exemplare);
- act de identitate proprietarproprietari (copie si original).

Formularul 220 se depune in termen de 15 zile de la incheierea contractului de inchiriere

Potrivit ghidului oficial al Fiscului, contribuabilii care obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal, altele decat veniturile din arendare, sunt **obligati** sa depuna formularul 220 "Declaratie privind venitul estimat/norma de venit" in termen de **15 zile** de la incheierea contractului intre parti.

In cazul contribuabililor pentru care cheltuielile se determina in sistem forfetar si care au optat pentru determinarea veniturii net in sistem real, acestia vor depune formularul 220 completat in mod corespunzator, se ara in documentul citat.

Daca persoanele fizice obtin venituri din cedarea folosintei bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de inchiriere, atunci acestea vor depune *cate o declaratie estimativa pentru fiecare sursa*. In situatia inchirierii bunurilor detinute in comun, fiecare coproprietar va completa si va depune *cate o declaratie, corespunzator cotei care ii revine din proprietate*.

ANAF mentioneaza ca declaratiile fiscale se completeaza in doua exemplare, astfel ca originalul se depune la registratura organului fiscal competent sau la oficiul postal, prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, iar copia se pastreaza de catre contribuabil.

Atentie! Data depunerii declaratiilor este data inregistrarii acesteia la organul fiscal sau data depunerii la posta, dupa caz.

Organul fiscal competent, la care se depun formularul 220 si contractul de inchiriere, poate fi:

- organul fiscal in a carui raza teritoriala contribuabilul are adresa unde isi are domiciliul, potrivit legii sau adresa unde locuieste efectiv, in cazul in care aceasta este diferita de domiciliu, pentru persoanele fizice care au domiciliul fiscal in Romania;
- organul fiscal in a carui raza teritoriala se afla sursa de venit, pentru contribuabilii persoane fizice, fara domiciliu fiscal in Romania si care realizeaza venituri in Romania.

Platile anticipate cu titlu de impozit se stabilesc prin decizie de impunere

In urma prelucrarii datelor inscrise de contribuabil in "Declaratia privind venitul estimat/norma de venit" organul fiscal competent va emite "*Decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit pe venit/contributii de asigurari sociale de sanatate, precum si privind obligatiile de plata cu titlu de contributii de asigurari sociale*", prin care va stabili platile anticipate cu titlu de impozit datorate de contribuabil in contul impozitului pe venitul anual datorat, se mentioneaza in ghidul ANAF.

Aceasta decizie se va intocmi in doua exemplare: unul va fi comunicat contribuabililor, iar cel de-al doilea se va arhiveaza la organul fiscal competent, la dosarul contribuabilului.

Potrivit ghidului oficial al Fiscului, contribuabilii care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor pe parcursul unui an, cu exceptia veniturilor din arendare, datoreaza **plati anticipate cu titlu de impozit** in contul impozitului pe venit catre bugetul de stat. Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca **baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent**, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor, potrivit legii.

Important! In cazul in care, potrivit cluzelor contractuale, venitul din cedarea folosintei bunurilor reprezinta echivalentul in lei al unei sume in valuta, determinarea veniturii anual estimat se efectueaza pe baza cursului de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei, din ziua precedenta celei in care se efectueaza impunerea.

Contribuabilii vor trebui sa efectueze platile anticipate in **patru rate egale, pana la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru**, respectiv: 25 martie, 25 iunie, **25 septembrie**, 25 decembrie.

In cazul optiunii pentru determinarea venitului net in **sistem real** pe baza datelor din contabilitatea in partida simpla sunt mentionate in documentul citat cateva reguli pentru stabilirea impozitului datorat de contribuabili.

Astfel, optiunea se exercita pentru fiecare an fiscal, prin completarea "Declaratiei privind venitul estimat/norma de venit" pentru anul in curs si depunerea formularului la organul fiscal competent pana la data de **31 ianuarie inclusiv**. In cazul in care contribuabilii incep sa realizeze in cursul anului, dupa data de 31 ianuarie inclusiv, venituri din aceasta categorie, optiunea se exercita pentru anul fiscal in curs, in **termen de 15 zile de la data producerii evenimentului**, prin completarea si depunerea declaratiei privind venitul estimat/norma de venit.

In cursul anului fiscal contribuabilii sunt **obligati** sa efectueze **plati anticipate cu titlu de impozit** catre bugetul de stat, in contul impozitului anual datorat. In acest sens, **organul fiscal competent stabileste platile anticipate prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net anual estimat** din "Declaratia privind venitul estimat/norma de venit" si emite decizia de impunere, care se comunica contribuabililor.

Pentru declaratiile privind venitul estimat/norma de venit depuse in luna decembrie **nu** se mai stabilesc platii anticipate, venitul net aferent perioadei pana la sfarsitul anului urmand sa fie supus impozitarii potrivit deciziei de impunere emise pe baza declaratiei privind venitul realizat.

Impozitarea venitului net din cedarea folosintei bunurilor

Conform ghidului oficial al ANAF, contribuabilii au obligatia de a depune *declaratia privind venitul realizat* la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, pana la data de **25 mai inclusiv** a anului urmator celui de realizare a venitului. Declaratia privind venitul realizat se completeaza pentru fiecare sursa si categorie de venit si se depune de catre:

- contribuabilii care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor, determinate in sistem real;
- contribuabilii care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor care au depus declaratii de venit estimativ in luna decembrie si pentru care nu s-au stabilit plati anticipate, conform legii;
- contribuabilii care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor, in baza contractelor incheiate intre parti in care chiria este exprimata in lei, a caror impunere este finala, pentru situatiile in care intervin modificari ale clauzelor contractuale, caz in care platile anticipate de impozit vor fi luate in calcul la stabilirea impozitului anual datorat.

*"Impozitul anual datorat se calculeaza de organul fiscal competent, pe baza declaratiei privind venitul realizat, prin aplicarea **cotei de 16% asupra venitului net anual determinat in sistem real pe baza datelor din contabilitatea in partida simpla**, impozitul fiind final. Organul fiscal stabileste impozitul anual datorat si emite decizia de impunere, pe care o comunica contribuabililor. **Diferentele de impozit** ramase de achitat conform deciziei de impunere anuale se platesc **in termen de cel mult 60 de zile** de la data comunicarii deciziei de impunere, perioada pentru care **nu** se calculeaza si **nu** se datoreaza obligatii fiscale **accessorii** (dobanzi si penalitati de intarziere). Impozitul anual datorat se vireaza integral la bugetul de stat", se mentioneaza in documentul citat.*

In schimb, **NU** sunt obligati sa depuna declaratia privind venitul realizat, contribuabilii care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor pentru care chiria prevazuta in contractul incheiat intre parti este stabilita in lei, nu au optat pentru determinarea venitului net in sistem real si la sfarsitul anului anterior nu indeplinesc conditiile pentru calificarea veniturilor in categoria veniturilor din activitati independente pentru care platile anticipate de impozit sunt egale cu impozitul anual datorat, si pentru care platile anticipate reprezinta impunere finala.

Cum se determina venitul brut si venitul net din chirii?

In ghidul publicat recent pe pagina de internet a ANAF sunt detaliate modurile de stabilire a veniturilor brute si nete realizate din cedarea folosintei bunurilor.

Venitul brut

Venitul brut din cedarea folosintei bunurilor din patrimoniul personal, altele decăt veniturile din arendarea bunurilor agricole, reprezintă **totalitatea sumelor in bani** și/sau echivalentul in lei al veniturilor in natura **stabilite potrivit contractului incheiat intre parti, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul incasării acestora**. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, in sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui detinator legal, daca sunt efectuate de cealalta parte contractanta.

In cazul veniturilor obtinute din inchirierea bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal, venitul brut se stabilește pe baza chiriei prevazute in contractul incheiat intre parti pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul incasării chiriei.

Daca venitul realizat din cedarea folosintei bunurilor, reprezintă echivalentul in lei al unei sume in valuta, atunci contribuabilii determina venitul brut pe baza cursului de schimb al pietei valutare comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil pentru **ultima zi a fiecării luni**, corespunzator lunilor din perioada de impunere.

Conform ghidului oficial al ANAF, in situatia in care, cheltuielile ce cad in sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui detinator legal, sunt efectuate de cealalta parte contractanta, venitul brut stabilit prin contractul incheiat intre parti se majorează cu valoarea investițiilor efectuate la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui detinator legal, care fac obiectul contractului de cedare a folosintei bunurilor, inclusiv al contractelor de comodat. Astfel, **in termen de 30 de zile** de la finalizarea investițiilor, partea care a efectuat investitia este **obligata sa comunice** proprietarului, uzufructuarului sau altui detinator legal valoarea investitiei. Proprietarul, uzufructuarul sau alt detinator legal are **obligatia sa declare** la organul fiscal competent valoarea investitiei, in declaratia privind venitul realizat.

De exemplu, cheltuielile ce se încadrează în cota forfetară de cheltuieli care trebuie 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, fatadă, 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 în care chiriasul efectuează astfel de cheltuieli care cad în sarcina proprietarului și se încadrează în cota forfetară de cheltuieli (cu diminuarea corespunzătoare a chiriei) și nu se majorează venitul brut, atunci impunerea rămâne nemodificată.

Venitul net

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea **cotei de 25%** asupra venitului brut. Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii stabilite forfetar, proprietarul **nu** este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative, se menționează în ghidul oficial al ANAF.

Cheltuiala deductibilă aferentă venitului, stabilită în cota forfetară de 25% 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, respectiv eventuale nerealizări ale veniturilor din arendare scontate, generate de condiții naturale nefavorabile, cum ar fi: grindina, seceta, inundații, incendii și altele asemenea, se arată în același document.

Reguli de calculare a impozitului anual

Impozitul anual datorat se stabileste, conform ghidului ANAF, de organul fiscal competent pe baza declaratiei privind venitul realizat, prin aplicarea **cotei de 16%** asupra venitului net anual impozabil. Organul fiscal stabileste impozitul anual datorat pe baza declaratiei privind venitul realizat si emite decizia de impunere, pe care o comunica contribuabililor.

Venitul net anual impozabil se stabileste pe fiecare sursa de realizare a venitului prin deducerea din venitul net anual a pierderilor fiscale reportate. Veniturile ce se realizeaza intr-o fractiune de an sau in perioade diferite ce reprezinta fractiuni ale aceluiasi an, se considera venit anual.

Pierderea fiscala anuala inregistrata pe fiecare sursa din cedarea folosintei bunurilor se reporteaza si se completeaza cu venituri obtinute din aceeaasi sursa de venit din urmatoorii 5 ani fiscali.

Diferentele de impozit ramase de achitat conform deciziei de impunere anuale se platesc **in termen de cel mult 60 de zile** de la data comunicarii deciziei de impunere, perioada pentru care **nu** se calculeaza si **nu** se datoreaza sumele stabilite ca **accesorii** (dobanzi, penalitati) potrivit reglementarilor in materie privind colectarea creantelor bugetare.

Platile anticipate stabilite pe baza contractelor incheiate intre parti in care chiria este exprimata in lei, reprezinta impozit final.

Impozitul reprezentand plata anticipata pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor si **diferentele de impozit anual de regularizat, stabilite in plus** se pot achita in numerar la sediile organelor fiscale si la Trezoreriile Statului, prin virament, in conturile deschise la Trezoreriile Statului sau prin mandat postal, in conturile deschise la Trezoreriile Statului.

Atentie! Contribuabilii care **reziliaza** contractele de inchiriere in cursul anului au obligatia sa instiinteze in scris **in termen de 5 zile** organul fiscal competent, se arata in ghidul oficial al

ANAF. In acest sens se vor anexa, in copie, documentele din care sa rezulte rezilierea contractelor de inchiriere, cum ar fi: *actul aditional, declaratia pe propria raspundere* etc. In situatia rezilierii, in cursul anului fiscal, a contractelor incheiate intre parti in care chiria este exprimata in lei, platile anticipate stabilite potrivit vor fi recalulate de organul fiscal competent la cererea contribuabilului, pe baza de documente justificative.

Pentru veniturile din chirii se plateste si CASS

De la [1 ianuarie 2014 plata CASS a devenit obligatorie](#) si pentru persoanele care obtin venituri din inchirierea imobilelor, acest lucru fiind stabilit prin [OUG nr. 88/2013](#) care a schimbat in 2013 Codul fiscal. Astfel, persoanele care obtin venituri din chirii nu datoreaza contributie de asigurari sociale (CAS), adica nu contribuie la sistemul public de pensii, in schimb trebuie sa plateasca contributia de asigurari sociale de sanatate (CASS).

Plata CASS se efectueaza anticipat, in cursul anului, cu regularizarea sumelor datorate anual, dupa caz, in functie de plafonul minim si maxim. Contributia lunara nu poate fi mai mica de 5,5% din salariul de baza minim brut pe tara **daca venitul din chirii este unicul pentru care se plateste CASS** (plafon minim) si nu poate fi mai mare de 5,5% din 5 salarii medii brute (plafon maxim).

Cu alte cuvinte, suma asupra careia se va aplica cota de 5,5% a CASS nu va fi mai mica de **900 de lei** ([salariul minim brut valabil de la 1 iulie 2014](#)) si nici mai mare de **11.490 lei**, adica de cinci ori salariul mediu brut (*n.r. castigul salarial mediu brut utilizat la fundamentarea bugetului asigurarilor sociale de stat pentru 2014 este de 2.298 lei, astfel ca 2.298 lei x 5 = 11.490 lei*).

In aceste conditii, o persoana care va obtine doar venituri din chirii si nu va avea niciun fel de cheltuieli ocazionate de aceste venituri va plati CASS in valoare de **cel putin 49,5 lei**, dar **nu mai mult de 631,95 de lei**.

AvocatNet.ro a scris pe larg despre modul de calcul a CASS pentru veniturile din chirii in [acest articol](#).

Potrivit ghidului oficial al ANAF, **baza de calcul a CASS** o reprezinta:

- in cazul veniturilor din inchirieri determinat in **sistem forfetar**: Venitul net = Venitul brut - cheltuieli forfetare calculate ca 25% din venitul brut);
- in cazul veniturilor din inchirieri determinat in **sistem real**: Venitul net = Totalul veniturilor incasate - cheltuielile efectuate in scopul realizarii acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentand contributii sociale).

Contributia la sistemul de sanatate este calculata de organul fiscal in baza "Declaratiei privind venitul estimat" - formular 220 si a "Declaratiei privind venitul realizat" - formular 200 si este comunicata prin decizie de impunere (modelul deciziei de impunere prin care Fiscul stabileste platile anticipate cu titlu de CASS, pe care contribuabilii care realizeaza venituri din chirii le datoreaza statului, a fost aprobat la finele lunii septembrie 2014, fiind vorba despre [formularul 650 - "Decizie de impunere privind platile anticipate cu titlu de contributii de asigurari sociale de sanatate pentru veniturile din cedarea folosintei bunurilor"](#)).

Mai exact, in baza venitului net estimat in declaratia privind venitul estimat/norma organul fiscal emite decizie de impunere pentru plati anticipate in care stabileste CASS datorat **trimestrial**, in patru rate egale, si termenele de plata, pana la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru. La stabilirea CASS de plata trimestrial se tine cont de **plafonul maxim**.

Dupa incheierea anului fiscal, organul fiscal verifica incadrarea CASS in **plafonul minim** sau, dupa caz, maxim, tinand cont si de eventualele alte venituri din categoria cedarii folosintei bunurilor, iar in cazul diferentelor de plata/de restituit emite decizie de impunere anuala.

"In cazul tuturor veniturilor din cedarea folosintei bunurilor, indiferent daca determinarea venitului net se efectueaza in sistem real, pe baza normelor de venit sau prin utilizarea cotelor forfetare de cheltuieli, dupa incheierea anului fiscal, organul fiscal va deduce CASS datorata pentru anul fiscal respectiv din veniturile realizate din cedarea folosintei bunurilor, va determina impozitul pe venit anual datorat pentru aceste venituri si va emite decizie de impunere anuala privind impozitul de plata/de restituit", se arata in ghidul ANAF.

Regimul fiscal al persoanelor fizice care realizeaza venituri comerciale

Contribuabilii persoane fizice care realizeaza venituri comerciale sunt obligati sa se inregistreze la organul fiscal competent, sa declare si sa plateasca impozite, taxe si contributii sociale pentru activitatile desfasurate, se arata intr-un ghid oficial al ANAF, publicat recent pe pagina de internet a institutiei. In cazul in care acestia nu isi indeplinesc obligatiile fiscale, ei risca amenzi de pana la 3500 de lei.

Potrivit *Ghidului fiscal al contribuabililor persoane fizice care realizeaza venituri comerciale din Romania*, publicat recent pe pagina de internet a ANAF, veniturile comerciale reprezinta acele venituri din activitati independente si cuprind veniturile din fapte de comert ale contribuabililor, din prestari de servicii, altele decat cele din profesii libere, precum si din practicarea unei meserii.

Astfel, persoanele fizice care intentioneaza sa desfasoare o activitate economica ca **persoane fizice autorizate (PFA), intreprinderi individuale si familiale** sunt obligate sa se inregistreze si sa se autorizeze la Oficiile Registrului Comertului, operatiuni in urma carora vor primi un cod unic de inregistrare, se arata in documentul citat.

Pe langa indeplinirea formalitatilor de la ONRC, aceste categorii de persoane au si o serie de obligatii fiscale, respectiv sa depuna anumite declaratii la ANAF si sa plateasca catre stat taxele si impozitele pentru activitatile pe care le desfasoara.

Formularul 220 se depune in functie de cum se obtin veniturile

Conform ghidului ANAF, contribuabilii care incep o activitate in cursul anului fiscal sunt obligati sa depuna la organul fiscal competent "**Declaratia privind venitul estimat/norma de venit**" - **formular 220**, prin care estimeaza veniturile si cheltuielile ce se vor realiza pentru anul fiscal.

Aceasta obligatie revine atat contribuabililor care determina *venitul net in sistem real* si desfasoara activitatea in mod individual sau in cadrul unei intreprinderi familiale, cat si contribuabililor pentru care *venitul net se determina pe baza de norme de venit*, se precizeaza in documentul citat.

Declaratia se depune la organul fiscal competent, astfel:

- **in termen de 15 zile** de la data inceperii activitatii, in cazul contribuabililor care realizeaza venituri din activitati independente;
- **pana la data de 31 ianuarie inclusiv**, in cazul contribuabililor care realizeaza venituri din activitati independente impuse pe baza de norme de venit si care in anul fiscal anterior au inregistrat un venit brut anual mai mare decat echivalentul in lei al sumei de 100.000 euro, si care au obligatia determinarii venitului net anual in sistem real, incepand cu anul fiscal urmator;
- **pana la data de 25 mai a anului de impunere**, odata cu declaratia privind venitul realizat, in cazul contribuabililor care, in anul anterior, au realizat pierderi si cei care, au realizat venituri pe perioade mai mici decat anul fiscal, precum si cei care, din motive obiective, estimeaza ca vor realiza venituri care difera cu cel putin 20% fata de anul fiscal anterior;
- **pana la data de 31 ianuarie inclusiv**, in cazul contribuabililor care au desfasurat activitati impuse pe baza de norme de venit si care solicita trecerea pentru anul fiscal urmator la impunerea in sistem real, precum si cei care au desfasurat activitati impuse in sistem real si solicita impunerea pe baza normelor de venit.

Platile anticipate de impozit se determina prin aplicarea cotei unice de 16%

Pentru stabilirea platilor anticipate, organul fiscal va lua ca baza de calcul **venitul anual estimat**, in toate situatiile in care a fost depusa o declaratie privind venitul estimat/norma de venit pentru anul curent, sau venitul net din declaratia privind venitul realizat pentru anul fiscal precedent, dupa caz, se mentioneaza in ghidul ANAF.

Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent pe fiecare sursa de venit, prin emiterea unei **decizii** care se comunica contribuabililor, iar pentru determinarea platilor se utilizeaza cota de impozit de 16%.

"In cazul contribuabililor care au desfasurat activitate in anul precedent, iar stabilirea platilor anticipate se face dupa expirarea termenelor de plata, contribuabilii au obligatia efectuarii platilor anticipate la nivelul sumei datorate pentru ultimul termen de plata al anului

precedent. Diferenta dintre impozitul anual calculat asupra venitului net realizat in anul precedent si suma reprezentand plati anticipate datorate de contribuabil la nivelul trimestrului IV din anul anterior se repartizeaza pe termenele de plata urmatoare din cadrul anului fiscal", se arata in acelasi document.

In ceea ce priveste declaratiile privind venitul estimat/norma de venit depuse in luna decembrie, pentru acestea **nu** se mai stabilesc plati anticipate, venitul net aferent perioadei pana la sfarsitul anului urmand sa fie supus impozitarii potrivit deciziei de impunere emise pe baza declaratiei privind venitul realizat.

Atentie! Platile anticipate se efectueaza in **patru rate egale, pana la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru**, potrivit **Deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit**, emisa de organul fiscal.

Cum se stabileste venitul net?

Pentru stabilirea venitului net sunt necesare parcurgerea mai multor etape, care difera in functie de optiunile contribuabililor, dupa cum se arata in ghidul ANAF.

Venitul net din activitati independente

Contribuabilii care realizeaza venituri comerciale, pot **opta** prin formularul 220 asupra modalitatii de stabilire a venitului net, respectiv pe baza **normelor de venit de la locul desfasurarii activitatii** sau pe baza **datelor din evidenta contabila in partida simpla**.

Determinarea venitului net pe baza normelor de venit se poate face doar in cazul desfasurarii unor activitati care sunt cuprinse in Nomenclatorul activitatilor independente pentru care venitul net se poate determina pe baza normelor anuale de venit, activitati desfasurate de contribuabilii care realizeaza venituri comerciale.

Persoanele fizice care incep o activitate impusa pe baza de norme de venit si opteaza pentru determinarea venitului net in **sistem real** vor depune formularul 220 **in termen de 15 zile** de la producerea evenimentului, completata corespunzator.

In schimb, contribuabilii care au desfasurat activitati impuse pe baza de norme de venit si care solicita trecerea pentru anul fiscal urmatator la impunerea in **sistem real** vor depune formularul 220 **pana la data de 31 ianuarie**, completata corespunzator.

*"Optiunea de a determina venitul net pe baza datelor din contabilitatea in partida simpla este **obligatorie** pentru contribuabil pe o perioada de **doi ani fiscali consecutivi** si se considera reinnoita pentru o noua perioada, daca contribuabilul nu solicita revenirea la sistemul anterior, prin completarea corespunzatoare a declaratiei privind venitul estimat/norma de venit si depunerea formularului la organul fiscal competent pana la data de 31 ianuarie inclusiv a anului urmatator expirarii perioadei de doi ani", se arata in ghidul ANAF.*

In cazul in care un contribuabil desfasoara o activitate pe baza normelor de venit si o alta activitate independenta, venitul net anual se determina pe baza contabilitatii in partida simpla.

Contribuabilii pentru care venitul net se determina pe baza de norme de venit si care in anul fiscal anterior au inregistrat un venit brut anual mai mare decat echivalentul in lei al sumei de **100.000 euro**, incepand cu anul fiscal urmatator, au **obligatia** determinarii venitului net anual in **sistem real**. Aceasta categorie de contribuabili are obligatia sa completeze si sa depuna formularul 220 pana la data de 31 ianuarie inclusiv. Cursul de schimb valutar utilizat pentru determinarea echivalentului in lei al sumei de 100.000 euro este cursul de schimb mediu anual comunicat de BNR, la sfarsitul anului fiscal.

Determinarea venitului net anual pe baza normelor de venit

Normelor de venit se stabilesc si se publica, anual, in cursul trimestrului IV al anului anterior celui in care urmeaza a se aplica, se arata in ghidul ANAF. Daca un contribuabil desfasoara doua sau mai multe activitati care genereaza venituri comerciale, atunci venitul net din aceste activitati se stabileste prin insumarea nivelului normelor de venit corespunzatoare fiecărei activitati.

Contribuabilii care desfasoara activitati pentru care venitul net se determina pe baza de norme de venit au obligatia sa completeze numai partea din Registrul-jurnal de incasari si plati referitoare la incasari, potrivit reglementarilor contabile elaborate in acest scop.

In cazul in care un contribuabil desfasoara o activitate independenta, care genereaza venituri comerciale, pe perioade mai mici decat anul calendaristic, norma de venit aferenta acelei activitati se corecteaza astfel incat sa reflecte perioada de an calendaristic in care a fost desfasurata activitatea respectiva.

Determinarea venitului net anual in sistem real

Venitul net in sistem real se determina ca diferenta intre venitul brut si cheltuielile efectuate in scopul realizarii de venituri, deductibile, pe baza datelor din contabilitatea in partida simpla.

Ce registre contabile trebuie completate obligatoriu?

Contribuabilii care obtin venituri comerciale sunt **obligati sa organizeze si sa conduca contabilitate in partida simpla** si sa completeze Registrul-jurnal de incasari si plati, Registrul-inventar si alte documente contabile prevazute de legislatia in materie, se precizeaza in documentul publicat recent de Fisc.

"Registrul-jurnal de incasari si plati si Registrul-inventar au regim de inregistrare la organele fiscale. Acestea se numeroteaza, se snuruiesc si se parafeaza inainte de depunerea lor la organele fiscale pentru inregistrare", se arata in acelasi act.

In ceea ce priveste evidenta taxei pe valoarea adaugata colectata, aceasta se tine cu ajutorul *Jurnalului pentru vanzari*. In acest jurnal se inregistreaza pe baza de documente (facturi fiscale, bonuri de comanda-chitanta etc.) valoarea bunurilor livrate si/sau a serviciilor prestate si taxa pe valoarea adaugata aferenta.

In schimb, evidenta taxei pe valoarea adaugata deductibile se tine cu ajutorul *Jurnalului pentru cumparari*, in care se inregistreaza pe baza de documente (facturi fiscale, bonuri de comanda-chitanta, monetare etc.) valoarea cumpararilor de bunuri si/sau a serviciilor prestate de terti si taxa pe valoarea adaugata aferenta.

Fiscul mentioneaza ca persoanele fizice pot detine registrul unic de control in functie de optiunea acestora.

Pentru veniturile comerciale se datoreaza CAS si CASS

Potrivit ANAF, contribuabilii care realizeaza venituri comerciale au obligatia de a plati contributiile sociale obligatorii la bugetul general consolidat. *Puteti gasi informatii detaliate referitoare la contributiile sociale intr-un ghid oficial intocmit de ANAF, despre care AvocatNet.ro a scris [AICI](#).*

Astfel, persoanele fizice care obtin venituri comerciale trebuie sa plateasca contributiile atat la sistemul public de pensii, cat si la sistemul de sanatate.

Mai exact, conform documentului publicat de ANAF, declararea veniturilor pentru stabilirea **contributiilor de asigurari sociale (CAS)** se realizeaza prin completarea si depunerea **formularului 600 - "Declaratia privind venitul asigurat la sistemul public de pensii"**.

Venitul declarat constituie baza lunara de calcul pentru stabilirea obligatiilor lunare de plata reprezentand contributie de asigurari sociale, pe care contribuabilii sunt obligati sa le efectueze in cursul anului, ca plati anticipate, se arata in documentul citat. **Plata** se efectueaza **trimestrial, in patru rate egale, pana la data de 25 inclusiv** a ultimei luni din fiecare trimestru.

Formularul 600 se depune **anual, pana la data de 31 ianuarie inclusiv** a anului pentru care se datoreaza contributia de asigurari sociale. In cazul in care contribuabilii incep o activitate in cursul anului, au obligatia completarii si depunerii formularului in termen de 15 zile de la data producerii evenimentului.

"In urma depunerii formularului 600, organul fiscal, stabileste prin decizie de impunere, obligatiile anuale de plata privind contributiile sociale. Contribuabilii al caror venit ramas dupa deducerea din venitul total realizat a cheltuielilor efectuate in scopul realizarii acestui venit, este sub 35% din castiqual salarial mediu brut utilizat la fundamentarea bugetului asigurarilor sociale de stat, nu datoreaza contributie de asigurari sociale. Stabilirea obligatiilor anuale de plata privind contributiile sociale se

realizeaza de catre organul fiscal competent, prin decizia de impunere", se precizeaza in ghidul ANAF.

In ceea ce priveste **contributiile de asigurari sociale de sanatate (CASS)**, declararea veniturilor pentru stabilirea contributiilor de asigurari sociale de sanatate se realizeaza prin depunerea "Declaratiei de venit estimat/norma de venit" - formular 220, sau a "Declaratiei privind venitul realizat" - formular 200. Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, prin decizie de impunere, iar plata se efectueaza **trimestrial, in patru rate egale, pana la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru.**

"Stabilirea obligatiilor anuale de plata a contributiei de asigurari sociale de sanatate, se realizeaza de catre organul fiscal competent, prin decizia de impunere. Organul fiscal competent regularizeaza sumele datorate cu titlu de plati anticipate si efectueaza incadrarea in plafoanele prevazute de lege. Plata contributiei de asigurari sociale de sanatate stabilita prin decizia de impunere anuala se efectueaza in termen de cel mult 60 de zile de la data comunicarii deciziei", se mentioneaza in documentul citat.

Important! Contributiile sociale datorate de persoanele fizice potrivit prevederilor Codului fiscal se achita la **unitatile Trezoreriei Statului din cadrul organelor fiscale** in raza carora se afla adresa unde isi au domiciliul, potrivit legii, sau adresa unde locuiesc efectiv, in cazul in care aceasta este diferita de domiciliu.

Totusi exista si cateva exceptii de la plata contributiilor sociale. Concret, persoanele care realizeaza venituri comerciale si care obtin in acelasi timp venituri din salarii sau asimilate salariilor si orice alte venituri din desfasurarea unei activitati dependente, venituri din pensii si venituri sub forma indemnizatiilor de somaj, asigurate in sistemul public de pensii, persoanele asigurate in sisteme proprii de asigurari sociale neintegrate in sistemul public de pensii, care nu au obligatia asigurarii in sistemul public de pensii, precum si persoanele care au calitatea de pensionari ai acestor sisteme, **NU datoreaza contributia de asigurari sociale pentru veniturile comerciale.**

Formularul 200 se depune pana la data de 25 mai a anului urmator

Contribuabilii care realizeaza, individual sau intr-o forma de asociere, venituri din activitati independente determinate in sistem real, au obligatia de a depune **formularul 200 - "Declaratia privind veniturile realizate din Romania"** la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, **pana la data de 25 mai inclusiv** a anului urmator celui de realizare a venitului, se arata in documentul publicat recent de Fisc.

"Declaratia privind venitul realizat se completeaza pentru fiecare sursa si categorie de venit. Pentru veniturile realizate dintr-o forma de asociere, venitul declarat va fi venitul net/pierderea distribuita/distribuita din asociere. Declaratiile vor cuprinde veniturile si cheltuielile aferente anului fiscal curent, pentru perioada in care contribuabilii au avut domiciliul in Romania", informeaza sursa citata.

In cazul veniturilor determinate pe baza de norme de venit, cu exceptia contribuabililor care au depus declaratii privind venitul estimat/ norma de venit in luna decembrie si pentru care nu s-au stabilit plati anticipate, **NU** se depune formularul 200.

De asemenea, pe baza "Declaratiei privind venitul realizat" - formular 200, organul fiscal competent stabileste **impozitul anual** datorat de contribuabili, prin **aplicarea cotei de 16% asupra venitului net anual impozabil**, se mentioneaza in documentul publicat pe site-ul ANAF.

Venitul net anual impozabil se determina pe fiecare sursa din categoriile de venituri prin deducerea din venitul net anual a pierderilor fiscale reportate.

"Impozitul anual datorat se inscrie in decizia de impunere. Diferentele de impozit ramase de achitat conform deciziei de impunere anuale se platesc in termen de cel mult 60 de zile de la data comunicarii deciziei de impunere, perioada pentru care nu se calculeaza si nu se datoreaza dobanzi si penalitati de intarziere", se arata in documentul citat.

Ce obligatii au platitorii de TVA?

In ghidul ANAF se mentioneaza ca persoanele fizice care realizeaza venituri comerciale se inregistreaza in scopuri de TVA in doua situatii:

- prin optiune;
- prin depasirea plafonului de scutire de 220.000 lei prevazut in Codul fiscal.

Pentru inregistrarea la infiintare in scopuri de TVA, contribuabilii isi vor exercita aceasta optiune la Oficiile Registrului Comertului iar ulterior, vor depune la organul fiscal pe raza caruia isi desfasoara activitatea urmatoarele documente, cuprinse in ghidul citat:

- "Declaratia de inregistrare fiscala/Declaratie de mentiuni pentru persoanele fizice romane" - formularul 070, completand in mod corespunzator rubrica "Date privind vectorul fiscal", sectiunea TVA – in situatia in care activitatea se desfasoara in mod individual;
- "Declaratia de inregistrare fiscala/Declaratie de mentiuni pentru persoane juridice, asocieri si alte entitati fara personalitate juridica" - formularul 010, in situatia in care activitatea se desfasoara in cadrul unei asocieri fara personalitate juridica.

In urma analizei informatiilor cuprinse in declaratia fiscala si in documentele anexate acestei declaratii, organul fiscal emite "Decizia privind inregistrarea in scopuri de TVA" potrivit prevederilor din Codul Fiscal, precum si codul de inregistrare fiscala in scopuri de taxa pe valoare adaugata, dupa caz.

ANAF informeaza ca persoanele inregistrate in scopuri de TVA au **obligatia** sa depuna la organul fiscal competent, la termenele prevazute de lege urmatoarele declaratii fiscale, dupa caz:

- Decont de taxa pe valoarea adaugata - formularul 300 – lunar/trimestrial;
- Declaratie informativa privind livrarile/prestarile si achizitiile efectuate pe teritoriul national - formularul 394 - lunar/trimestrial;
- Declaratie informativa privind livrarile de bunuri si prestarile de servicii efectuate in anul ... - formularul 392A - anual;
- precum si alte declaratii fiscale prevazute de lege, in functie de situatia specifica.

Aparatele de marcat electronice trebuie utilizate de la data inceperii activitatilor comerciale

Pe langa obligatiile fiscale mentionate anterior, contribuabilii care obtin venituri comerciale, realizate in mod individual si/sau intr-o forma de asociere trebuie sa utilizeze **aparate de marcat electronice fiscale**, mentioneaza ANAF. Acestia sunt obligati sa emita bonuri fiscale cu aparate de marcat electronice fiscale si sa le predea clientilor. La solicitarea clientilor, utilizatorii vor elibera acestora si factura fiscala.

Atentie! Obligatia operatorilor economici de a utiliza aparate de marcat electronice fiscale ia nastere de la data inceperii activitatilor comerciale desfasurate in fiecare locatie.

Pana la repunerea in functiune a aparatelor de marcat electronice fiscale, operatorii economici utilizatori sunt obligati sa inregistreze intr-un **registru, special** intocmit in acest sens, toate operatiunile efectuate si sa emita facturi fiscale pentru respectivele operatiuni, la cererea clientului, se arata in ghidul ANAF.

Sunt **exceptate** de la utilizarea aparatelor de marcat electronice fiscale:

- comertul cu amanuntul prin comis-voiajori, precum si prin corespondenta, cu exceptia livrarilor de bunuri la domiciliu efectuate de magazine si unitatile de alimentatie publica, pe baza de comanda;
- serviciile de instalatii, reparatii si intretinere a bunurilor, efectuate la domiciliul clientului;
- efectuarea lucrarilor de constructii, reparatii, amenajari si intretinere de locuinte.

Amenzi de pana la 3500 de lei pentru contribuabilii care nu-si indeplinesc obligatiile

Contribuabilii care nu depun la termen declaratiile fiscale risca amenzi care pot ajunge pana la 3500 de lei, dupa cum se precizeaza in ghidul ANAF.

Astfel, nedepunerea la termenele prevazute de lege a formularelor 010 - "Declaratie de inregistrare fiscala/Declaratie de mentiuni pentru persoane juridice, asocieri si alte entitati fara personalitate juridica, 070 - "Declaratie de inregistrare fiscala/Declaratie de mentiuni pentru persoanele fizice care desfasoara activitati economice in mod independent sau

exercita profesii libere", constituie contravenție și se sancționează cu amendă **de la 500 lei la 1.000 lei**, pentru persoanele fizice/asocieri și alte entități fără personalitate juridică.

Totodată, dacă nu sunt depuse la termen formularelor 220 - "Declarația privind venitul estimat/norma de venit", 200 - "Declarație privind veniturile realizate din România", 600 - "Declarație privind venitul asigurat la sistemul public de pensii", atunci contribuabilii riscă amenzi cuprinse între **50 lei și 500 lei**.

Pentru nedeținerea formularului 392A - "Declarație informativă privind livrările de bunuri și prestarile de servicii efectuate în anul ...", amenzi sunt de la **500 lei la 1.000 lei**.

În schimb, nedeținerea la termenele prevăzute de lege a formularului 394 - "Declarație informativă privind livrările/prestarile și achizițiile efectuate pe teritoriul național" se sancționează mai drastic, cu amenzi cuprinse între **2000 lei la 3500 lei**.

Risti sa pierzi dreptul de deducere a TVA? Iata cateva recomandari pentru a evita aceasta situatie

Firmele trebuie sa fie atente la activitatile pe care le desfasoara, precum si atunci cand intocmesc facturi, pentru ca este posibil sa-si piarda dreptul de deducere a taxei pe valoarea adaugata, au declarat specialistii in cadrul primului eveniment din aceasta toamna organizat de AvocatNet.ro, "Practic, despre: TVA si taxele vamale", care a avut loc ieri. Acestia sustin ca pentru a evita astfel de situatii, firmele trebuie sa tina cont de cateva reguli de baza.

O zona in care exista probleme in practica in privinta deducerii TVA o reprezinta cea a activitatilor de protocol, dupa cum a precizat ieri **Emilian Duca**, Tax&Business Solutions SRL, in cadrul seminarului "**Practic, despre: TVA si taxe vamale**".

Potrivit acestuia, pentru bunurile de mica valoare exista un plafon in limita caruia se poate deduce TVA, insa pentru activitatile de protocol lucrurile nu sunt clare, legislatia fiind ambigua.

Emilian Duca sustine ca pentru costurile cu activitatile de promovare ar trebui sa existe drept de deducere a TVA, insa legislatia este neclara si la acest capitol.

In ceea ce priveste intocmirea facturilor, si aici pot interveni probleme. De exemplu, in cazul livrarilor de bunuri, trebuie inscrisa pe factura **data livrarii sau prestarii de servicii**, a subliniat specialistul.

"Daca avem un aviz, acesta confirma data la care a avut loc livrarea, astfel ca putem face trimitere din factura catre respectivul aviz", a continuat sursa citata.

Emilian Duca a attentionat ca in alte tari, lipsa unor elemente de pe factura duce la pierderea dreptului de deducere a TVA. De exemplu, in Belgia o firma care nu a trecut pe factura denumirea si cantitatea produselor si serviciilor a pierdut dreptul de deducere a TVA.

Astfel, specialistul a declarat ca in conditiile in care Codul fiscal prevede mentiuni obligatorii si cerinte suplimentare care trebuie sa se regaseasca pe o factura, este bine sa le respectam pe toate.

De asemenea, este importanta concordanta intre factura si contract, in sensul ca daca exista unele specificatii in contract este bine ca acestea sa se regaseasca si pe factura, a mai spus aceeaasi sursa.

*“Recomandam sa se faca **facturi bilingve**, adica textul in romana sa fie dublat in engleza. Daca se factureaza in alta moneda, atunci este bine sa fie trecut si cursul de schimb pe factura”,* a declarat Emilian Duca.

Dreptul de deducere a TVA, castigat la CJUE

Dincolo de problemele de care firmele se pot lovi in practica atunci cand vine vorba despre deducerea TVA, acestea trebuie sa aiba in vedere ca jurisprudenta europeana cuprinde mai multe decizii ale Curtii de Justitie a Uniunii Europene care stabilesc dreptul de deducere a TVA in diverse spete.

Concret, in cauza C-153/11, CJUE a stabilit ca firmele au **drept de deducere a TVA pentru operatiuni nefinalizate**, a declarat Emilian Duca. Astfel, o firma, care a inceput o constructie, dar nu a reusit sa o finalizeze, a obtinut la CJUE dreptul de a-si deduce TVA pentru respectiva constructie. Totusi, daca instanta nationala constata ca este vorba despre un abuz, atunci firma respectiva nu mai are drept de deducere, a continuat Emilian Duca.

De asemenea, CJUE a stabilit printr-o alta decizie (in cauza C-368/09) ca **firmele isi pot deduce TVA in cazul in care apare o eroare pe factura**. Mai exact, la data prestarii serviciilor a intervenit o eroare in factura, iar firma a corectat-o in timpul controlului efectuat de organele de inspectie, insa i s-a respins dreptul de deducere. Conform specialistului, CJUE a stabilit in acest caz ca nu poate fi anulat dreptul de deducere a TVA din cauza unei erori, in conditiile in care factura cuprinde mentiunile obligatorii.

In cadrul atelierului “Practic, despre: TVA si taxe vamale”, organizat de AvocatNet.ro, au fost aduse in discutie si unele dintre problemele privind formalitatile vamale.

In acest sens, Emilian Duca a explicat ca daca un produs este incadrat gresit din punct de vedere al tarifului, exista riscul ca firma respectiva sa primeasca amenda, sa achite diferentele de taxe vamale si TVA, precum si sa ii fie interzis sa realizeze formalitati vamale

pana la plata datoriilor vamale. Astfel, firma ar trebui sa solicite o incadrare tarifara a produsului respectiv.

Totodata, daca exista diferente cantitative la importul de bunuri, atunci ar putea interveni din nou probleme.

“Daca avem produse in minus, atunci platim taxe pentru produsele care lipsesc, insa daca am primit produse in plus si suntem supusi controlului vamal, atunci ni se poate reclama ca nu am platit taxele vamale pentru produsele in plus”, a declarat Emilian Duca.

Potrivit acestuia, solutia la aceasta problema este ca inainte de vamuire sa solicitam inspectia marfii si in cazul in care apar diferente sa solicitam partenerului o noua factura pe cantitatea corecta.