

15 IANUARIE 2010 - TERMEN LIMITĂ PENTRU ÎNREGISTRAREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Persoanele care au obligații declarative

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere sau subînchiriere la sfârșitul anului 2009, începând cu anul fiscal 2010, au obligația să declare aceste venituri care sunt definite ca venituri din activități independente.

Numărul de cinci contracte de închiriere sau subînchiriere reprezintă contractele aflate în derulare la 31 decembrie 2009.

Înregistrarea contractelor de închiriere și procedura declarării veniturilor

Persoanele fizice prevăzute mai sus au obligația de a înregistra contractele de închiriere/ subînchiriere, la organul fiscal competent și anume:

- administrația fiscală unde contribuabilul are adresa sau unde locuiește efectiv pentru persoanele fizice care au domiciliul fiscal în România.
- administrația fiscală în a cărei rază teritorială se află sursa de venit, pentru ceilalți contribuabili persoane fizice.

Declararea veniturilor

Odată cu înregistrarea contractelor se depune **„Declarația privind venitul estimat”**, cod 220, pentru activități independente, până la data de 15 ianuarie 2010.

În urma depunerii declarației estimative, organul fiscal competent stabilește plățile anticipate și emite Decizia de impunere pentru plăți anticipate pentru anul 2010. Termenul limită pentru plățile anticipate de impozit este data de 15 a ultimei luni din fiecare trimestru (15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie).

Pentru regularizarea impozitului, persoanele fizice au obligația să depună „Declarația specială privind veniturile realizate” cod 200 până la data de 15 mai 2010. Ulterior prelucrării acestei declarații, organul fiscal emite „Decizia de impunere anuală pentru anul 2009” în care se definitivează calculul impozitului pe venitul anual, stabilindu-se eventualele diferențe față de cel achitat în cursul anului sub formă plăților anticipate.

În situația în care persoanele fizice care îndeplinesc condițiile de mai sus, nu au înregistrat contractele, organul fiscal va notifica din oficiu contribuabilii respectivi.

Organizarea contabilității

Persoanele fizice stabilesc venitul net în sistem real, și conduc contabilitatea în partidă simplă conform Ordinului ministrului Finanțelor Publice nr. 1.040/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea evidenței contabile în partidă simplă.

Documentul principal pe baza căruia se ține evidența veniturilor și cheltuielilor este Registrul jurnal de încasări și plăți. Veniturile și cheltuielile luate în calcul pentru stabilirea venitului net sunt cele realizate la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere aflate în derulare în anul de raportare. Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor încasate în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură. Acesta se majorează cu valoarea cheltuielilor care, conform dispozițiilor legale, erau în sarcina proprietarului, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă (exemplu: modernizări, reparații, înlocuirea unor componente importante, etc.).

Pentru a fi deduse, cheltuielile aferente veniturilor trebuie:

- să fie efectuate în cadrul activităților desfășurate în scopul realizării venitului și justificate prin documente;
- să fie cuprinse în cheltuielile exercițiului financiar al anului în cursului căruia au fost plătite.

Evidența contabilă în partidă simplă a cheltuielilor se ține pe feluri de cheltuieli, în funcție de natura lor: cheltuieli cu reparații, zugrăveli exterioare, cheltuieli cu instalații electrice, termice, canalizare etc.

Atenție! Persoanele fizice care, la 31 decembrie 2009, au înregistrate cel puțin 5 contracte de închiriere/subînchiriere au obligația depunerii declarației estimative până la data de 15 ianuarie 2010.

În cazul în care la sfârșitul anului fiscal nu mai sunt îndeplinite condițiile necesare înregistrării (sunt în derulare cel mult 5 contracte de închiriere și subînchiriere), începând cu anul fiscal următor persoanele fizice determină și declară venitul net realizat din închiriere/subînchiriere potrivit regulilor aplicabile pentru categoria de venituri din cedarea folosinței bunurilor.

*

Baza legală: Ordinul ministrului Economiei și Finanțelor nr. 2.333 pentru aprobarea procedurii privind declararea și stabilirea impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor realizate din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 868 din 19 decembrie 2007; Ordinul ministrului Finanțelor Publice nr. 1.040/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea evidenței contabile în partidă simplă de către persoanele fizice care au calitatea de contribuabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal