

## Contribuții sociale datorate de persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor

conform Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările aduse de OUG nr. 88/2013, art. 296<sup>19</sup>, art. 296<sup>21</sup>-296<sup>26</sup>

**NOU TATE !** Începând cu data de 01.01.2014 persoanele care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor (chirii, arendă, închirieri camere în scop turistic) datorează **contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)** pentru aceste venituri indiferent dacă mai obțin sau nu alte categorii de venituri. Aceste persoane **NU datorează și contribuția de asigurări sociale (pensii)**. [art. 296<sup>21</sup> alin. (1), lit. i) , art. 296<sup>23</sup> alin. (1) Cod fiscal]

### Categorii de venituri din cedarea folosinței bunurilor

- veniturile din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile;
- venituri obținute de către proprietar din închirierea camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare în scop turistic cuprinsă între una și 5 camere inclusiv;
- veniturile din arendarea bunurilor agricole.



### Veniturile din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile

La ce valoare se aplică cota de 5,5% ?

În cazul veniturilor din închirieri determinat în sistem forfetar: Venitul net (Venitul brut - cheltuieli forfetare calculate ca 25% din venitul brut)

În cazul veniturilor din închirieri determinat în sistem real: Venitul net (Totalul veniturilor încasate - cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentând contribuții sociale)

Contribuția lunară nu poate fi mai mică decât 5,5% din salariul de bază minim brut pe țară dacă venitul din chirii este unicul pentru care se plătește CASS (plafon minim) și nu poate fi mai mare decât 5,5% din 5 salarii medii brute (plafon maxim).

[art. 296<sup>22</sup> alin. (2<sup>1</sup>) Cod fiscal]

Salariul minim brut pe țară - 850 lei (01.01.2014-30.06.2014)

900 lei (01.07.2014-31.12.2014)

Salariul mediu brut

2.298 lei.

## Modalitatea de plată a CASS

Plata CASS se efectuează anticipat, în cursul anului, cu regularizarea sumelor datorate anual, după caz, în funcție de plafonul minim și maxim. Contribuția este calculată de organul fiscal în baza declarației privind venitul estimat (D220) și a declarației privind venitul realizat (D200) și comunicată prin decizii de impunere, astfel:

- ▶ În cazul veniturilor în lei din inchirieri determinat în sistem forfetar în care contribuabilul depune doar declarația 220 la începutul activității

În baza venitului net estimat în D220 organul fiscal emite decizie de impunere pentru plăți anticipate în care stabilește CASS datorată **trimestrial**, în patru rate egale, și termenele de plată, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru. La stabilirea CASS de plată trimestrială se ține cont de plafonul maxim.

După încheierea anului fiscal organul fiscal verifică încadrarea CASS în plafonul minim sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor iar în cazul diferențelor de plată/de restituit emite decizie de impunere anuală.

- ▶ În cazul veniturilor în valută din inchirieri determinat în sistem forfetar în care contribuabilul depune declarația 220 la începutul activității și declarația 200 după încheierea anului fiscal

În baza venitului net estimat în D220 organul fiscal emite decizie de impunere pentru plăți anticipate în care stabilește CASS datorată **trimestrial**, în patru rate egale, și termenele de plată, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru. La stabilirea CASS de plată trimestrială se ține cont de plafonul maxim.

După încheierea anului fiscal, în baza D200, organul fiscal stabilește CASS anual datorată, verifică încadrarea CASS în plafonul minim sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor și emite decizie de impunere anuală pentru diferențele de plată/de restituit reprezentând CASS.

- ▶ În cazul veniturilor din inchirieri determinat în sistem real

În baza venitului net estimat în D220 organul fiscal emite decizie de impunere pentru plăți anticipate în care stabilește CASS datorată **trimestrial**, în patru rate egale, și termenele de plată, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru. La stabilirea CASS de plată trimestrială se ține cont de plafonul maxim.

După încheierea anului fiscal, în baza D200, stabilește CASS anual datorată, verifică încadrarea CASS în plafonul minim sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor și emite decizie de impunere anuală pentru diferențele de plată/de restituit reprezentând CASS.

[art. 296<sup>24</sup> alin. (4), (9), art. 296<sup>25</sup> alin. (1), (2), (4) și (4<sup>1</sup>) Cod fiscal]

## Veniturile obținute de către proprietar din închirierea camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare în scop turistic cuprinsă între una și 5 camere inclusiv

La ce valoare se aplică cota de 5,5% ?

În cazul veniturilor din închirieri determinate la norma de venit: Norma de venit

În cazul veniturilor din închirieri determinat în sistem real: Venitul net (Totalul veniturilor încasate - cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentând contribuții sociale)

Contribuția lunară nu poate fi mai mică decât 5,5% din salariul de bază minim brut pe țară dacă venitul din închirierea camerelor este unicul pentru care se plătește CASS (plafon minim) și nu poate fi mai mare decât 5,5% din 5 salarii medii brute (plafon maxim).

[art. 296<sup>22</sup> alin. (2<sup>1</sup>) Cod fiscal]



Modalitatea de plată a CASS

În baza declarației 220 depusă pentru fiecare an până la 31 ianuarie, atât în cazul veniturilor din închirieri turistice impozitate la norma de venit cât și în cazul veniturilor impozitate în sistem real, organul fiscal emite decizie de impunere pentru plăți anticipate care se vor efectua până la data de **25 iulie inclusiv** și **25 noiembrie inclusiv**. La stabilirea CASS de plată în cursul anului organul fiscal ține cont de plafonul maxim. [art. 611 alin. (4), 622 alin. (2) art. 296<sup>24</sup> alin. (4<sup>1</sup>), (9) Cod fiscal]

După încheierea anului fiscal:

- în cazul veniturilor din închirieri turistice **impozitate la norma de venit** organul fiscal verifică încadrarea CASS în plafonul minim sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor iar în cazul diferențelor de plată/de restituit emite decizie de impunere anuală.

- în cazul veniturilor din închirieri turistice **impozitate în sistem real**, în baza declarației 200 depuse de contribuabil, organul fiscal stabilește CASS anual datorată, verifică încadrarea CASS în plafonul minim sau, după caz, maxim, ținând cont și de eventualele alte venituri din categoria cedării folosinței bunurilor și emite decizie de impunere anuală pentru diferențele de plată/de restituit reprezentând CASS.

[art. 296<sup>24</sup> alin. (9), 296<sup>25</sup> alin. (1), (2), (4) și (4<sup>1</sup>) Cod fiscal]

În cazul în care în cursul anului persoanele încep să închirieze mai mult de 5 camere, veniturile obținute până la sfârșitul anului fac parte din categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, dar se impozitează în sistem real, supunându-se aceluiași prevederi de mai sus.

## Veniturile din arendarea bunurilor agricole

**Atenție** - Începând cu anul 2014 veniturile din arendă se impozitează exclusiv prin reținerea la sursă a cotei de 16% aplicată la diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 25% asupra veniturului brut. Plătitorul veniturilor va reține de asemenea și CASS.

La ce valoare se aplică cota de 5,5% ?

Diferența dintre venitul brut și cheltuiala deductibilă determinată prin aplicarea cotei de 25% asupra veniturului brut.

[art. 296<sup>22</sup> alin. (2<sup>2</sup>) Cod fiscal]



Modalitatea de plată a CASS

CASS se reține și se virează de către plătitorul de venit până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care au fost plătite veniturile și se declară în D112.

Încadrarea în plafonul maxim se face de către plătitorul de venit la momentul plății veniturului.

După încheierea anului fiscal, în baza declarației informative 205 depusă de plătitorul de venit, organul fiscal competent verifică încadrarea în plafonul minim și maxim și emite, după caz, decizia de impunere anuală pentru diferențele de plată/de restituit. [art. 296<sup>24</sup> alin. (10), 296<sup>25</sup> alin. (4) și (4<sup>1</sup>) Cod fiscal]

Contribuția lunară nu poate fi mai mică decât 5,5% din salariul de bază minim brut pe țară dacă venitul din arendă este unicul pentru care se plătește CASS (plafon minim) și nu poate fi mai mare decât 5,5% din 5 salarii medii brute (plafon maxim).

**Exemplu privind aplicarea de către organul fiscal a plafonului minim**

O persoană obține în anul 2014 exclusiv venit din chirii

Venit lunar net din chirii - 700 lei, CASS -  $5,5\% \times 700 = 39$  lei

Plăți CASS trimestriale -  $39 \times 3$  luni = 117 lei

Plată anuală =  $117 \times 4$  trimestre = 468 lei

În anul 2015 organul fiscal verifică încadrarea contribuției plătite în plafoanele prevăzute de lege.

Salariul minim brut pe țară - 850 lei (01.01.2014-30.06.2014), 900 lei (01.07.2014-31.12.2014)

CASS anuală aferenta plafonului minim -  $850 \times 5,5\% \times 6$  luni (prima jumătate a anului 2014) +  $900 \times 5,5\% \times 6$  luni (a doua jumătate a anului 2014) =  $282 + 300 = 582$

Organul fiscal va emite decizie de impunere pentru diferența de plată de 114 lei ( $582 - 468$ )

## Exemplu pentru aplicarea de către organul fiscal a plafonului maxim:

O persoană obține venituri din chirii din închirierea a trei imobile încasând o chirie lunara totală de 9700 lei și venituri lunare din arendă în valoare de 5700 lei.

Venit lunar net din chirii - 7275 lei ( $9700 - 25\% \times 9700$ )

Organul fiscal stabilește CASS anticipat pentru chirii -  $5,5\% \times 7275 = 400$  lei

Plăți CASS trimestriale -  $400 \times 3 = 1200$  lei .

Plată anuală CASS =  $1200 \times 4 = 4800$

Venit lunar net din arenda - 4275 lei ( $5700 - 25\% \times 5700$ )

Platitorul veniturilor din arenda retine CASS la fiecare plata -  $5,5\% \times 4275 = 235$  lei. Retinere anuala in contul CASS -  $12 \times 235 = 2820$

Plati anuale efectuate in contul CASS -  $4800 + 2820 = 7620$  lei

CASS anuala plafonată maxim =  $12 \times 5,5\% \times 5 \times 2223 = 7336$  lei

Organul fiscal va emite decizie de impunere pentru diferenta de restituit de 284 lei ( $7620 - 7336$ )



### **NOUTATE în ceea ce privește calculul impozitului**

În cazul tuturor veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, indiferent dacă determinarea venitului net se efectuează în sistem real, pe baza normelor de venit sau prin utilizarea cotelor forfetare de cheltuieli, după încheierea anului fiscal, organul fiscal va deduce CASS datorată pentru anul fiscal respectiv din veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor, va determina **impozitul pe venit anual** datorat pentru aceste venituri și va emite decizie de impunere anuală privind impozitul de plată/de restituit [art. 64<sup>1</sup> alin. (3), (3<sup>1</sup>) Cod fiscal]