

Aveti venituri din chirii sau teren dat in arenda?

Finantele au modificat vineri seara-19.09.2013- Codul Fiscal, introducand contributiile de sanatate pentru cei care au venituri din chirii si arenda

Guvernul a publicat in Monitorul Oficial Ordonanta care cuprinde modificarile la Codul Fiscal. Actul normativ adoptat contine doua structuri normative diferite, respectiv: modificarea Codului fiscal privind introducerea contributiei individuale la asigurarile de sanatate pentru persoanele care realizeaza venituri din cedarea folosintei bunurilor (inchiriere, arendare), precum si implementarea sistemului national de raportare, verificare, monitorizare si control a situatiilor financiare si a bugetelor apartinand institutiilor publice.

Din punctul de vedere al contributiei la asigurarile de sanatate, pentru veniturile din cedarea folosintei bunurilor, aceasta se va aplica incepand cu data de 01 ianuarie 2014.

Chiar daca la prima vedere pare una dintre cele mai usoare proceduri de plata a contributiei, in forma adoptata trebuie sa se tina cont de natura procedurii de impozitare a venitului, respectiv pentru arenda, implicit se realizeaza procedura stopajului la sursa, situatie ce se va aplica si pentru contributia de sanatate.

Practic, pentru aceasta situatie, atat impozitul de 16%, cat si contributia la asigurari de sanatate, vor fi retinute de platitorul de venit din suma datorata proprietarului terenului si va depune declaratia la ANAF – formular 112.

Pentru situatiile in care proprietarul terenului opteaza la plata impozitului in sistem real si isi conduce contabilitatea in partida simpla, sau pentru alte persoane ce realizeaza venituri din chirii, avand declarate contractele la ANAF si implicit vor depune declaratie de venit, determinarea contributiei de sanatate se va face de catre ANAF, ce va emite decizia de impunere.

Baza de calcul a contributiei de sanatate pentru veniturile din cedarea folosintei bunurilor este diferenta dintre venitul brut impozabil si o cota de cheltuieli forfetare de 25%, similar impozitului pe venitul din chirii. Baza de calcul lunara nu poate fi mai mica decat un salariu minim brut pe tara, cand acesta este singurul venit al persoanei fizice si nu poate sa fie mai mare decat valoarea a de 5 ori salariului mediu brut pe tara.

In anul 2013, procentul contributiei individuale la sanatate este de 5,5%.

In cazul in care se realizeaza venituri din arenda, iar impozitul se retine prin stopaj la sursa, baza de calcul o reprezinta venitul contractat minus o cheltuiala forfetara de 25%, similar impozitului pe venit. Baza lunara de calcul nu poate sa fie mai mica decat un salariu minim brut si nu poate sa depaseasca valoarea a de 5 ori cistigul mediu brut pe tara.

Observam asasar ca in acest caz, contributia la sanatate se retine de catre platitorul arendeii, pe fiecare contract de arendare. Acesta are obligatia sa o achite la buget pana pe data de 25 a lunii urmatoare. Incadrarea in plafonul maximal de 5 salarii medii brute pe tara o va face ANAF, prin determinarea situatiei contribuabilului.

Mai exista doua situatii prevazute de actul normativ, cu privire la termenul de plata a contributiei de sanatate.

Cand impozitarea se realizeaza in baza declaratiei de venit depusa pentru inchirierea unor proprietati (formular 200, 220), plata se va efectua in 4 rate egale, pana la data de 25 a ultimei luni din fiecare trimestru.

Probabil aceasta este marea majoritate a situatiilor intalnite in practica, iar persoanele interesate si aflate in situatia de a achita contributiile la chirii, aici vor trebui sa isi analizeze situatia fiscala. Organul fiscal va emite decizie de impunere pentru contributia la sanatate datorata pentru chirii, similar impozitului pe venit.

Cand se realizeaza venituri din inchirierea camerelor situate in proprietati personale, inchiriere in scop turistic, impozitarea se va realiza in baza deciziei de impunere emisa de organul fiscal, iar plata se efectueaza in doua rate egale, pana pe data de 25 iulie si 25 noiembrie inclusiv.

Avand in vedere ca o persoana fizica poate avea mai multe contracte de inchiriere, mai multe contracte de arendare si poate in acelasi timp sa obtina si venituri din inchirierea camerelor in scop turistic, stabilirea obligatiei de asigurari sociale de sanatate se va face de catre ANAF in baza declaratiilor de venit. Desigur, tot ANAF va stabili ca suma maxima impozitata sa nu depaseasca valoarea a 5 salarii medii brute pe tara.

Prima sectiune a actului normativ isi propune testarea sistemului de declarare in format electronic pana la data de 31 decembrie 2014, iar utilizarea sistemului este obligatorie cel putin pana la data de 30 iunie 2015.

Practic, dupa aceasta data, situatiile financiare si bugetele institutiilor publice nu se mai transmit in forma scrisa catre Ministerul Finantelor Publice. In plus, aprobarea sau respingerea bugetelor se va face numai in format electronic, de catre sistemul de raportare si control astfel implementat.

Cu aceasta ocazie, se introduce si Registrul entitatilor publice, in care se vor cuprinde toate institutiile publice. Sistemul national de raportare accepta doar bugetele valide din punctul de vedere al functionarii sistemului.

Sistemul national de raportare comunica entitatii publice, in format electronic, o notificare prin care se accepta sau se respinge bugetul.