



MINISTERUL FINANTELOR

Cabinet Secretar de stat



Nr. 739253/23.05.2024

Domnului Dan MANOLESCU, președinte
Camera Consultanților Fiscali

Adresa: Str. Alexandru Constantinescu nr. 61
sect. 1, loc. București, cod poștal 011427

Stimate domnule președinte,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră nr. 1110/22.02.2024, înregistrată în cadrul *Direcției generale de legislație fiscală și reglementări vamale și contabile* sub nr. 739253/23.02.2024, prin care vă exprimați opinia cu privire la interpretarea prevederilor ce reglementează impozitarea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor realizate de persoanele fizice, așa cum au fost modificate prin *O.U.G. nr. 115/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare în domeniul cheltuielilor publice, pentru consolidare fiscală, combaterea evaziunii fiscale, pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru prorogarea unor termene*, vă comunicăm următoarele:

În legătură cu aspectele prezentate la lit. A - referitoare la "încălcarea principiului neutralității impozitului în raport cu forma de organizare juridică a subiectului impunerii" ca urmare a "diferențierii plătitorului, a momentului datorării și plății impozitului (...) a faptului generator și scadenței, în funcție de statutul juridic al chiriașului", menționăm faptul că mecanismul reținerii la sursă este definit de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ca metodă de colectare a impozitelor și contribuțiilor sociale obligatorii prin care plătitorii de venituri au obligația, potrivit legii, de a le calcula, reține, declara și plăti.

Mecanismul reținerii la sursă a impozitelor și contribuțiilor sociale obligatorii este prevăzut de legislația fiscală, în general în situațiile în care este posibilă aplicarea acestui mecanism, respectiv atunci când există un plătitor de venituri, persoană juridică sau altă entitate care are obligația de a conduce evidență contabilă, scopul fiind acela de a asigura o mai bună colectare a acestora, precum și simplificarea obligațiilor fiscale declarative și de plată ale contribuabililor persoane fizice.

În acest sens pot fi exemplificate categorii de venituri cum sunt cele din drepturi de proprietate intelectuală sau câștigurile din transferul titlurilor de valoare și a altor operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, în cadrul cărora sunt prevăzute mecanisme de declarare și plată a impozitului, scadențe și reguli fiscale diferite în funcție de metoda de colectare aplicată, respectiv prin reținere la sursă sau prin autoimpunere. Prin Legea nr.142/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Parlamentul României a introdus mecanismul reținerii la sursă a impozitului pe venit în cazul transferului titlurilor de valoare și a altor operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, efectuate/realizate printr-un intermediar definit potrivit legislației în materie, regimul fiscal aplicabil acestor categorii de venituri (câștiguri) fiind diferențiat în funcție de modalitatea de efectuare a transferului, respectiv prin intermediar astfel cum este definit potrivit legislației în materie sau în afara unui astfel de intermediar.

Este de menționat și faptul că Ministerul Finanțelor aplică strategia și Programul de guvernare¹ în domeniul finanțelor publice conținând obiectivele Guvernului, în ceea ce privește fiscalitatea indicându-se, printre obiectivele generale, o evaluare a regimului fiscal existent, iar ca și obiectiv specific, principalul efort vizează îmbunătățirea colectării veniturilor, prin:

- **simplificarea regulilor și debirocratizare, pentru a facilita conformarea voluntară și administrarea fiscală;**
- implementarea unui sistem fiscal mai corect, mai eficient, mai simplu și mai transparent, ce va sprijini activitățile economice.

Cu privire la diferențele de regim fiscal aplicabil în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor obținute de contribuabilii persoane fizice, reglementat în funcție de statutul juridic al chiriașului, apreciem că încheierea contractelor cu

¹ Hotărârea Parlamentului României nr. 22/2023 pentru acordarea încrederii Guvernului, III. Fiscalitate

diferite părți contractante este la latitudinea contribuabililor persoane fizice - proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali.

Referitor la solicitările de la lit. B. a), b) și c) din adresa dumneavoastră, cu privire la **obligatiile fiscale** aferente veniturilor realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, plătite de *persoanele juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă*, precizăm că, deși aspectele respective **nu sunt reglementate în mod expres** în Codul fiscal în vigoare, acestea au fost clarificate și se regăsesc în *proiectul de Lege pentru aprobarea OUG nr. 115/2023*, respectiv, la punctele 4, 9 și 15 ale articolului unic din proiectul de act normativ anterior menționat, aflat în dezbateri în Comisiile parlamentare ale Camerei Deputaților, unde a fost înregistrat sub nr. Pl-x 33/2024.

În opinia noastră, în ceea ce privește solicitarea de la lit. B. c), având în vedere faptul că deși lucrările de **amenajare și modernizare asupra imobilului** reprezintă contravaloarea chiriei pentru perioada 2024 - 2030, apreciem că venitul a fost **plătit exclusiv în natură în anul 2024**, reprezintă venit aferent acestui an, și prin urmare, va fi supus impozitării corespunzătoare anului în care plata chiriei a fost astfel efectuată, potrivit prevederilor punctului 4 din proiectul de act normativ invocat anterior.

În ceea ce privește situația prezentată la lit. B. d), în cazul în care chiriașul *persoană juridică sau altă entitate care are obligația de a conduce evidență contabilă* nu efectuează plata chiriei, în opinia noastră **nu se datorează impozit**, întrucât **venitul nu a fost realizat**. Referitor la obținerea informațiilor privind reținerea, declararea și plata impozitului aferent venitului din chirii plătite de entitățile anterior menționate, precizăm că acestea pot fi solicitate atât chiriașului cât și organului fiscal după termenul de depunere al declarației prevăzute la art. 132 alin. (2) din Codul fiscal.

Cu privire la **sumele reprezentând garanții plătite proprietarului și nerestituite** chiriașului la *"închiderea contractului de închiriere"*, apreciem că situația prezentată la lit. B. e) implică o analiză a motivului nerestituirii, în funcție de care sumele pot fi impozitate, sau nu.

În legătură cu aspectele prezentate la **lit. C**, facem precizarea că **modalitatea de încheiere a contractelor se supune legislației specifice**, iar solicitarea nu vizează tratamentul fiscal aplicabil veniturilor realizate din cedarea folosinței bunurilor din patrimonial personal.

Referitor la solicitarea de la **lit. D**, având în vedere **sfera veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, respectiv, drepturi de proprietate și dezmembrăminte ale acestora**, astfel cum sunt **definite la art. 111 din Codul fiscal**, nu considerăm necesară introducerea unor precizări suplimentare cu privire la încadrarea veniturilor din încheierea contractelor de suprafață.

Cu stimă,

Marius ZINCA,
Secretar de stat