

Opinie Deloitte: Declararea și impozitarea veniturilor din chirii. Facilitați fiscale valabile în contextul pandemiei



Regulile privind declararea și impozitarea veniturilor extra-salariale s-au modificat deseori pe parcursul ultimilor ani, de la modalitatea de declarare, la cotele de impunere sau nivelul venitului la care se aplica. De la introducerea declarației unice, în 2018, demersul s-a simplificat semnificativ în ceea ce privește declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, cunoscute sub denumirea de venituri din chirii. În plus, în contextul pandemiei de COVID-19, au aparut și derogări de la plata obligațiilor fiscale pentru anumiți contribuabili care obțin venituri din astfel de activități.

Veniturile obținute de persoanele fizice din chirii din România sunt considerate impozabile, astfel ca cel care le încasează este obligat să le declare la Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF), prin intermediul declarației unice, și să plătească obligațiile fiscale aferente. În principiu, obligații similare se aplică și în cazul rezidenților fiscali români care obțin venituri din chirii din străinătate. În acest caz însă, trebuie să se țină cont și de țara din care se obține venitul, dar și de prevederile convențiilor de evitare a dublei impuneri, dacă există.

Cum se impozitează veniturile din chirii?

Modalitatea de declarare și de impunere a veniturilor din chirii diferă, în primul rând, de numărul de contracte de închiriere pe care un contribuabil le are în derulare la finalul unui an (cel mult sau mai mult de cinci contracte). Detaliile care urmează sunt valabile pentru cazul cel mai des întâlnit în practică, al contribuabililor care obțin venituri din chirii din cel mult cinci contracte.

În primul rând, este important de menționat faptul că un contract de închiriere nou (sau orice modificare/reziliere a unui contract de închiriere aflat în derulare) trebuie notificat la ANAF în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului, prin depunerea unei declarații unice (sau rectificative, în cazul modificărilor/rezilierilor contractelor existente) privind venitul estimat să fi realizat în anul curent. Pentru contractele în derulare, termenul de depunere este cel general, de 25 mai a anului în care contribuabilul estimează că va obține acel venit.

Anul următor, contribuabilul trebuie să depună declarația unică privind venitul realizat în anul anterior până la termenul legal, pentru definitivarea obligațiilor fiscale anuale, în mai multe situații (de exemplu, în cazul în care chiria a fost stabilită în valută, dacă se alege opțiunea de a declara venitul în sistem real etc.). În acest an, termenul legal este 25 mai, pentru veniturile obținute în 2020 și cele estimate pe 2021.

Veniturile din chirii se declară de persoana fizică, cumulativ cu alte venituri extra-salariale, dacă este cazul. Venitul brut realizat se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între proprietar și chiriaș, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei. Impozitul datorat se determină apoi de către contribuabil, prin

aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual impozabil. Acesta din urmă este determinat prin aplicarea cotei forfetare de 40% asupra venitului brut realizat.

Contribuabilii care obțin astfel de venituri și se încadrează în categoria persoanelor obligate la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate (CASS) achită contribuția dacă valoarea venitului net anual impozabil (cumulat și cu alte venituri nete extra-salariale, subiect de CASS) depășește plafonul de 12 salarii minime brute pe țară. În 2020, plafonul anual a fost de 26.760 de lei, corespunzător unui salariu minim brut pe țară de 2.230 de lei/lună, iar în 2021 plafonul anual este de 27.600 de lei, corespunzător unui salariu minim de 2.300 de lei/lună. În acest caz, cota aplicabilă este de 10% din plafonul menționat.

Derogări pentru veniturile din chirii obținute în 2020

În cazul veniturilor din chirii, regulile de impozitare au fost modificate pentru anul 2020, în contextul pandemiei de COVID-19, în încercarea de a stimula proprietarii de imobile să ușureze, la rândul lor, sarcina financiară a chiriașilor. Prin intermediul Legii 62/2020 privind aplicarea anumitor facilități de la plata chiriei pentru perioada stării de urgență, printre altele, a fost introdus un stimul fiscal care presupune scutirea de taxe pentru veniturile din chirii, în anumite condiții.

Astfel, pentru veniturile de acest tip obținute începând din luna martie 2020, contribuabilul este scutit de impozit pe venit dacă a redus valoarea lunară a contractului de închiriere cu cel puțin 30% față de luna februarie 2020. În acest caz, valoarea redusă a veniturilor din chirii nu se ia în calcul nici la determinarea plafonului pentru CASS. Facilitatea este valabilă pentru perioada în care a fost redusă valoarea contractului de închiriere (demonstrată printr-un act adițional la contractul de închiriere), dar nu mai târziu de 31 decembrie 2020.

Regula se aplică și persoanelor care, în cursul anului 2019, au obținut venituri din mai mult de cinci contracte de închiriere și, începând cu 2020, califică veniturile din închiriere drept venituri din activități independente.

Exemplu. O persoană a obținut venituri în anul 2020, dintr-un contract de închiriere, după cum urmează: 3.000 de lei/lună în perioada ianuarie – aprilie, 2.000 de lei/lună în perioada mai – august și 2.500 de lei/lună în perioada septembrie – decembrie. Presupunem că aceste modificări ale valorii chiriei au fost stabilite prin acte adiționale încheiate la contractul inițial de închiriere. Așadar, începând cu luna mai 2020, veniturile din chirii s-au redus cu aproximativ 33% față de februarie 2020, iar începând din septembrie 2020, venitul a fost mai mic cu aproximativ 16% comparativ cu aceeași referință.

În aceste condiții, beneficiarul venitului trebuie să plătească impozitul pe venit în România numai pentru sumele din chirii obținute în perioadele ianuarie – aprilie 2020 și septembrie – decembrie 2020. Pentru perioada mai – august 2020, acest venit nu este impozabil, având în vedere că valoarea chiriei a scăzut cu mai mult de 30% față de februarie 2020. În plus, venitul obținut în perioada mai - august 2020 nu se ia în calcul la stabilirea pragului peste care contribuabilul datorează CASS (respectiv 12 salarii minime brute pe economie).

Așadar, în ceea ce privește declararea veniturilor din chirii, cei care au scăzut valoarea chiriei pentru un anumit contract cu mai mult de 30% față de luna februarie 2020, beneficiază de facilitățile fiscale prezentate anterior, pentru perioada din anul trecut în care au acordat reducerea.