



Ghid privind veniturile realizate din ARENDAREA bunurilor agricole din patrimoniul personal

2021



CUPRINS

1. Bunuri care pot fi arendate	2
2. Contractul de arendare	2
2.1. Înregistrarea contractului de arendare	2
3. Stabilirea venitului brut din arendă	2
4. Stabilirea venitului net din arendă	3
5. Calcularea, reținerea și plata impozitului	3
6. Obligații declarative	3
7. Stabilirea, calcularea și plata contribuției de asigurări sociale de sănătate	4
8. Informații privind situația fiscală proprie	5
9. Cum se pot obține informații suplimentare?	5
10. Legislație și materiale informative	5

Potrivit Codului fiscal¹, veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, sunt clasificate în categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

Potrivit Codului civil² **arendarea reprezintă locațiunea bunurilor agricole.**

1. BUNURI CARE POT FI ARENDATE³

Pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole.

2. CONTRACTUL DE ARENDARE

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.⁴

2.1. Înregistrarea contractului de arendare:

- **arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local** în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local; când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate⁵.

3. STABILIREA VENITULUI BRUT DIN ARENDĂ

Venitul brut obținut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, se stabilește pe baza raportului juridic/**contractului încheiat între părți** și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură primite.⁶

În cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se face pe baza prețurilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotărâri ale consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București.

În cazul în care prețurile medii ale produselor agricole au fost modificate în cursul anului fiscal de realizare a venitului, noile prețuri pentru evaluarea în lei a veniturilor din arendă exprimate în natură, pentru determinarea bazei impozabile, se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare comunicării acestora către direcțiile generale regionale ale finanțelor publice.

¹ Art.83 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu pct.19.(1) din Normele metodologice date în aplicarea acestuia;

² Art.1778 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

³ Art.1836 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁴ Art.1838 alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁵ Art.1838 alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

⁶ Art. 84 alin.(4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Prețurile medii ale produselor agricole, stabilite și/sau modificate potrivit paragrafelor anterioare, se găsesc pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală la următorul link: https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Judete_PreturiAgricole_2020.html

4. STABILIREA VENITULUI NET DIN ARENDĂ

Venitul net din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut.

Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii în cotă de 40% din venitul brut **arendatorul nu este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative.**

Cheltuiala deductibilă aferentă venitului, stabilită în cota forfetară de 40% aplicată la venitul brut, reprezintă uzura bunurilor închiriate și cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora, impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii, comisionul reținut de intermediari, primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință, respectiv eventuale nerealizări ale veniturilor din arendare scontate, generate de condiții naturale nefavorabile, cum ar fi: grindina, seceta, inundații, incendii și altele asemenea⁷.

5. CALCULAREA, REȚINEREA ȘI PLATA IMPOZITULUI

Calculul, reținerea și plata impozitului aferent veniturilor din arendă **intră în sarcina arendașului.**

Impozitul pe veniturile din arendă se calculează, la fiecare plată a arendeii, prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net.

Impozitul astfel calculat se reține și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

6. OBLIGAȚII DECLARATIVE

- **Arendașii au obligația să completeze și să depună, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile formularul 112-** "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate", în care declară impozitul pe veniturile din arendă calculat și reținut.

Formularul 112 se transmite prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Semnarea declarației se realizează prin utilizarea certificatului calificat emis de un furnizor de servicii de certificare, acreditat în condițiile legii⁸.

NOTĂ:

Impozitul aferent veniturilor din arendă, calculat, reținut și plătit de către arendaș este impozit final, respectiv arendașii nu au alte obligații declarative în legătură cu impozitul aferent veniturilor obținute din arendarea bunurilor agricole.

⁷ Punct. 20 alin. (6) din Normele metodologice dat în aplicarea art. 84 din Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare;

⁸ Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică;

7. STABILIREA, CALCULAREA ȘI PLATA CONTRIBUȚIEI DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SĂNĂTATE

7.1. Pentru persoanele fizice care realizează venituri din arendă, obținut de la un singur plătitor de venit, iar nivelul net sau brut, după caz, estimat al acestor venituri, pentru anul curent, este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția.

Plătitorul de venit are obligația să calculeze, să rețină și să plătească contribuția de asigurări sociale de sănătate, prin completarea și depunerea până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile, a formularului 112 - "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate".

În contractul încheiat între părți se desemnează plătitorul de venit în vederea calculării, reținerii și plății contribuției prin reținere la sursă, în anul în curs.

Nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției anuale datorate.⁹

7.2. În situația în care veniturile din arendă sunt realizate din mai multe surse, iar veniturile nete estimate a se realiza de la cel puțin un plătitor de venit sunt egale sau mai mari decât nivelul a 12 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, contribuabilul desemnează, prin contractul încheiat între părți, plătitorul de venit care are obligația calculării, reținerii, plății și declarării contribuției și de la care venitul realizat este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară.

În acest caz plătitorul de venit desemnat depune formularul 112- "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate" până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc veniturile.

Nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției datorate.¹⁰

7.3. În cazul în care nivelul venitului net din arendă estimat a se realiza pe fiecare sursă, este sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, dar venitul net cumulativ este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară, contribuabilul are obligația depunerii „Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice” - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.¹¹

7.4. În situația persoanelor fizice care realizează de la mai mulți plătitori venituri din arendă, sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, dar cumulate aceste venituri se situează peste nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, și au depus la organul fiscal declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, iar în cursul anului încheie cu un plătitor de venit un contract a cărui valoare este peste plafonul de 12 salarii minime brute pe țară, nu se aplică reținerea la sursă a contribuției, în această situație aplicându-se sistemul de impozitare prin autoimpunere iar stabilirea contribuției se face prin „Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”.¹²

NOTĂ:

Persoanele care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole nu datorează alte contribuții de asigurări sociale pentru aceste venituri.

⁹ Art. 174 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹⁰ Art. 174 alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹¹ Art. 174 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

¹² Art. 174 alin. (7¹) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Nedepunerea sau depunerea cu întârziere a declarațiilor fiscale constituie contravenție și se sancționează cu amendă contravențională¹³.

8. INFORMAȚII PRIVIND SITUAȚIA FISCALĂ PROPRIE

Pentru vizualizarea situației fiscale și financiare proprii, contribuabilii au posibilitatea de a utiliza serviciul Spațiul Privat Virtual. Prin intermediul acestui serviciu se efectuează comunicarea electronică a informațiilor și înscrierilor între Agenția fiscală și contribuabili.

Înregistrarea în „Spațiul privat virtual” se face în baza aceluiași certificat calificat obținut pentru depunerea on-line a declarațiilor fiscale, iar informații în vederea înregistrării în SPV, se găsesc pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală: www.anaf.ro, secțiunea - Spațiul Privat Virtual, rubrica - Înregistrare utilizatori persoane fizice și juridice.¹⁴

9. CUM SE POT OBȚINE INFORMAȚII SUPPLEMENTARE?

Informații detaliate se pot obține:

- accesând pagina de internet www.anaf.ro;
- telefonic, la Serviciul central de asistență telefonică a contribuabililor – Call center, la nr. 031.403.91.60;
- la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.

Modelul și conținutul formularelor/declarațiilor menționate, cu titlu exemplificativ, în cuprinsul Ghidului și al celorlalte formulare/declarații pe care arendașii au obligația să le depună la organul fiscal competent, precum și aplicațiile informatice ale acestora, se găsesc pe pagina de internet a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la următorul link: [toate formularele cu explicații](#).

10. LEGISLAȚIE ȘI MATERIALE INFORMATIVE

- - [Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare](#) ;
- - [Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare](#);
- - [Calendarul obligațiilor fiscale](#);
- - [Ghidurile elaborate de Agenția Națională de Administrare Fiscală](#).

¹³ Art. 336 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

¹⁴ <https://www.anaf.ro/InregPersFizicePublic/>

Ghid elaborat de
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
PENTRU CONTRIBUABILI

2021