

GESTIUNEA FONDULUI LOCATIV (CHIRIA)

Natalia JOSAN

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Una din problemele cu care se confruntă societatea în economia de tranziție constă în gestiunea fondului locativ. Pe parcursul ultimilor ani cetățenii au transformat locuința în afaceri, investind cu scopul administrării acestora prin locațiune, închiriere sau arendă. În prezentul articol se studiază chiria și impozitul din cedarea temporară a drepturilor de folosință a bunurilor din patrimonial personal. Scopul studiului este de a cerceta piața imobiliară și anume darea în locațiune sau chirie a bunurilor locative și determinarea modului, procentului și termenii de achitare a impozitului din cedarea drepturilor de folosință a bunurilor imobiliare din patrimoniul personal.*

Cuvinte cheie: *chirie, locațiune, impozit pe venit, bun imobil, fond locativ, cod fiscal, grad de asigurare, amendă, localități rurale, localități urbane.*

Numeroase proprietăți imobiliare pot fi privite, concomitent, în două ipostaze: pe de o parte, ca investiții imobiliare ce pot genera câștiguri (prin închiriere sau prin vânzarea la un preț mai ridicat decât cel la care acestea au fost cumpărat), iar, pe de altă parte, ca bunuri ce pot produce un grad de satisfacție personal (satisfacția determinată de faptul că locuiești într-un bloc locativ, că ai în proprietate un anumit imobil sau teren etc.).

De exemplu, o clădire poate fi apreciată de proprietarul ei pentru că poate genera câștiguri prin închiriere dar și pentru că îi oferă, personal, un grad de confort sau o priveliște încântătoare.

Cetățenii care dau în chirie imobile sunt îndemnați să achite impozitul de 5% din veniturile obținute din această activitate. Persoanele care încheie contracte de locațiune sunt obligate să le înregistreze în termen de trei zile la Inspectoratul Fiscal, iar în cazul neachitării impozitelor riscă să fie amendate. Declarațiile au fost făcute în cadrul ediției a emisiunii „Spațiul Public” de la Radio Moldova.

Biroul National de Statistică informează că la 1 ianuarie 2017 fondul locativ al Republicii Moldova a constituit 86830,6 mii m². Localităților urbane le revin 37 895,8 mii m² sau 43,6% din volumul total al fondului locativ, localităților rurale – respectiv 48 934,8 mii m² sau 56,4%.

Gradul de asigurare a populației cu spațiu locativ pe un locuitor, în medie pe țară, a constituit 24,4 m², în localitățile urbane – 25,0 m², în localitățile rurale – 24,0 m².

La 1 ianuarie 2017 pe teritoriul Republicii Moldova au fost înregistrate 1 280,3 mii locuințe, din care în localitățile urbane 529,2 mii unități, în localitățile rurale – 751,1 mii unități, dintre care aproximativ 125,3 mii unități se dau în chirie în localităților urbane. [3]

Chiria spațiilor locative în municipiul Chișinău diferă în mare parte de sector și amplasare a blocului: în apropiere de strada principală, de acces la transport public, magazine de produse alimentare, farmacii, școli, grădinițe de copii etc.

În urma analizei pieței imobiliare putem prezenta următoarea sinteză a rezultatelor ofertelor de chirie a apartamentelor pe sectoarele mun. Chișinău, tabelul 1.

Tabelul 1. Ofertele de chirie a spațiilor locative pe sectoarele mun. Chișinău

Nr.	Sectorul	Nr. de camere	Suprafața medie, m.p	Tip bloc	Tip reparație	Preț minim, euro	Preț maxim, euro	Preț mediu, euro
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Centru	1	42	nou	superioara	200	320	260
2		2	59	nou	superioara	290	550	420
3		2	62	vechi	superioara	230	390	310
4		3	101	nou	superioara	250	800	650
5		4	134	nou	superioara	750	1100	925

Tabelul 1. (Continuare)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	Botanica	1	46	nou	superioara	230	460	345
7		1	43	veche	superioara	150	250	200
8		2	59	nou	superioara	200	410	305
9		2	57	veche	calitativa	180	220	200
10		3	94	nou	superioara	370	500	435
11	Ciocana	1	33	veche	calitativa	150	350	250
12		2	52	veche	superioara	220	330	275
13		2	71	nou	superioara	215	350	282
14		3	65	veche	superioara	250	370	310
15		3	89	nou	superioara	350	560	455
16	Buiucani	1	38	veche	superioara	170	280	225
17		1	52	nou	superioara	240	350	295
18		2	54	nou	superioara	180	310	245
19		3	79	nou	superioara	420	550	485
20	Rîșcani	1	40	veche	calitativa	200	340	270
21		1	54	nou	superioara	250	320	285
22		2	54	veche	calitativa	200	300	250
23		3	48	veche	superioara	250	380	335
24		3	45	nou	superioara	300	410	355

Folosind informația din tabelul 1, reprezentăm grafic în fig. 1, prețul mediu de chirie a apartamentelor din blocuri noi cu reparație de calitate superioara pe sectoare din mun. Chișinău.

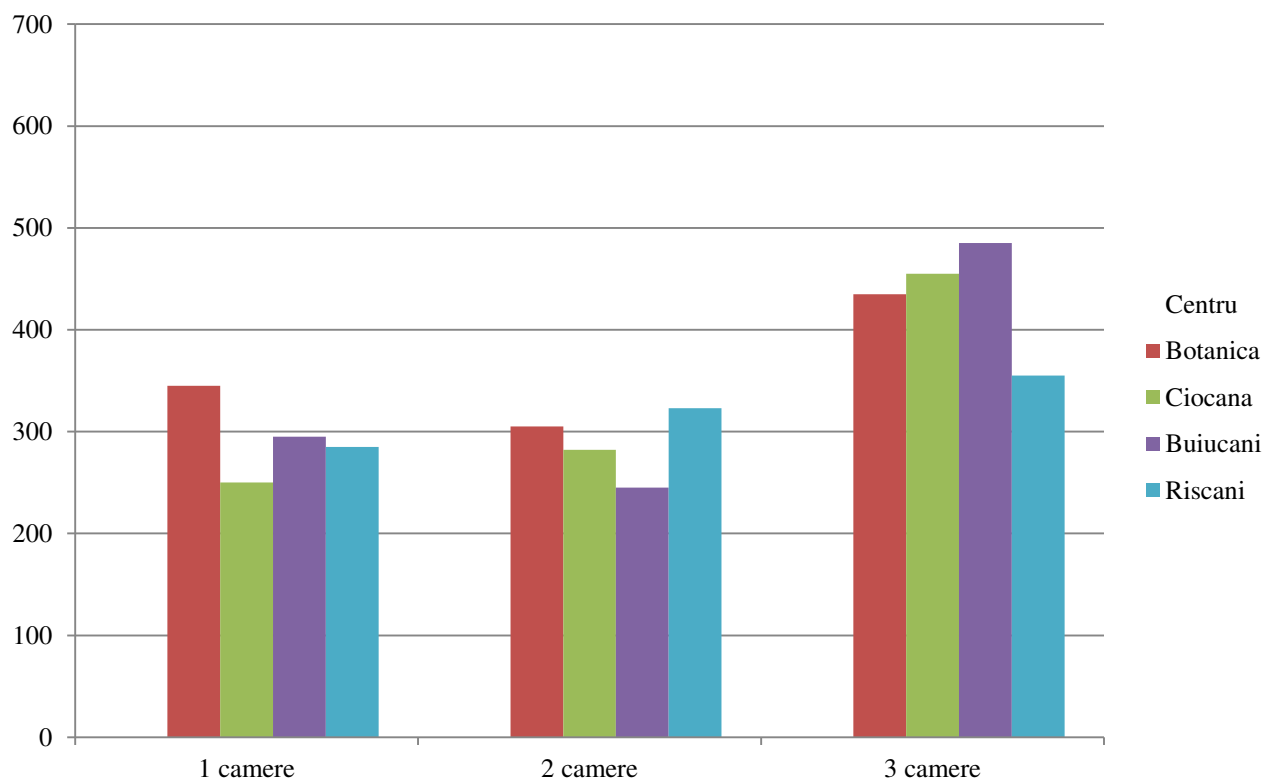


Fig. 1 Prețul mediu de chirie pe sectoarele mun. Chișinău

Potrivit specialiștilor, un contract de locațiune (închiriere) oferă anumite beneficii atât chiriașului, cât și proprietarului bunului imobil. În cazul unui conflict sau litigiu, doar forma scrisă a contractului are valoare.

Locatorii, cei care dau în chirie, se pot asigura de prejudiciile ce pot fi cauzate de chiriași, prin inventarierea bunurilor și menționarea în contract a tuturor nuanțelor juridice și economice.

Un element important îl constituie taxa pentru chirie, care, potrivit specialiștilor, nu poate fi majorată decât o dată pe an, fiind justificată în baza inflației și a altor factori economici. În cazul în care contractul este perfectat pentru o perioadă mai mare de trei ani, proprietarul este obligat să-l înregistreze la organul cadastral teritorial.

În conformitate cu prevederile art.277 din Codul Fiscal, subiecți ai impunerii sunt persoanele juridice și fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova, și anume:

- proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova;
- arendașii care arendează un bun imobiliar agricol proprietate privată, dacă contractul de arendă nu prevede altfel;
- deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova;
- arendașii sau locatarii bunurilor imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- locatarii bunurilor imobiliare – în cazul contractului de leasing financiar.

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, au obligația să înregistreze contractul de închiriere la organul fiscal, în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului între părți, se arată în documentul citat. Tot atunci trebuie să fie depus și formularul 220 „Declarația privind venitul estimat/norma de venit”. [1]

În cazul persoanelor fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, depun câte o declarație estimativă pentru fiecare sursă. În situația închirierii bunurilor deținute în comun, fiecare coproprietar completează și depune câte o declarație, corespunzător cotei care îi revine din proprietate, se arată în documentul citat.

Inspectoratul Fiscal Principal de Stat menționează că declarațiile fiscale se completează în două exemplare, astfel că originalul se depune la registratura organului fiscal competent sau la oficiul poștal, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, iar copia se păstrează de către contribuabil.

Nu au obligația depunerii declarației privind venitul realizat, contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria prevăzută în contractul încheiat între părți este stabilită în lei, nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real și la sfârșitul anului anterior nu îndeplinesc condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente.

În ghidul publicat recent pe pagina de internet www.monitrul.fisc.md, sunt detaliate modurile de stabilire a veniturilor brute și nete realizate din cedarea folosinței bunurilor.

Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării acestora. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În România venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut și a contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate datorate, după caz. Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii stabilite forfetar, proprietarul nu este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative, se menționează în ghidul oficial al Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF). [4]

Impozitul anual datorat se stabilește, conform ghidului ANAF, de organul fiscal competent pe baza declarației privind venitul realizat, prin aplicarea cotei de 16% asupra venitului net anual impozabil. Organul fiscal stabilește impozitul anual datorat pe baza declarației privind venitul realizat și emite decizia de impunere, pe care o comunică contribuabililor.

În Republica Moldova diferențele de impozit rămase de achitat conform deciziei de impunere anuale se plătesc în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere, perioadă pentru care nu se calculează și nu se datorează sumele stabilite ca accesorii (dobânzi, penalități) potrivit reglementărilor în materie privind colectarea creanțelor bugetare. [2]

Pentru veniturile realizate începând cu anul 2017, organul fiscal competent are obligația recalculării venitului net anual/pierderii nete anuale, determinat/determinată în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, stabilit/stabilită potrivit „Declarației privind venitul realizat”, prin deducerea din venitul net anual a contribuțiilor sociale obligatorii datorate. Impozitul anual datorat se calculează de organul fiscal de stat, pe baza declarației privind venitul realizat, prin aplicarea cotei de 12% asupra venitului net anual.

Serviciul Fiscal de Stat (SFS) vine cu un apel către cetățeni, persoane fizice, care dau în chirie bunurile imobile, să se conformeze legislației și să achite impozitul în mărime de 7% din veniturile obținute.

Suma impozitului pe venit se va achita cel târziu la data de 2 a lunii curente sau în avans. În cazul în care contractul a fost încheiat după data de 2 a lunii, termenul de plată în aceasta lună va fi a doua zi din momentul încheierii contractului. Achitarea se va efectua în orice bancă comercială sau oficiu poștal al Republicii Moldova.

Cetățenii care dau în chirie bunuri imobiliare sunt obligați să înregistreze contractele de locațiune în termen de trei zile de la data încheierii la subdiviziunea structurală a Serviciului Fiscal de Stat în rază căreia își au domiciliul.

Persoanele fizice care nu își vor onora obligațiile riscă amenzi și sancțiuni în conformitate cu prevederile Codului Fiscal. [5]

Bibliografie

1. Declarația privind venitul estimat/norma de venit.
Disponibil: <https://monitorul.fisc.md/editorial/cetaenii_indemnai_sa_achite_impozitul_din_darea_in_chirie_a_imobilului.html> [Accesat 09 Noiembrie 2017]
2. Achitarea impozitului pe bunuri imobile.
Disponibil: <http://www.fisc.md/Upload/LinkedPDF/Impozit_2015_rom.pdf> [Accesat 11 Noiembrie 2017]
3. Taxe actualizate de achitare a impozitului din dare în chirie a imobilului.
Disponibil: <<https://www.sfin.ro/actualitate/ce-taxe-platesti-cand-ai-venituri-din-chirii/>> [Accesat 09 Noiembrie 2017]
4. Ghid privind impozitului din dare în chirie a imobilului.
Disponibil: <https://static.anaf.ro/static/21/Anaf/Ghid_chirii_2017.pdf> [Accesat 09 Noiembrie 2017]
5. Apel Serviciu Fiscal de Stat.
Disponibil: <<https://sputnik.md/moldova/20170905/14378589/impozit-apartament-arenda-chirie.html>> [Accesat 12 Noiembrie 2017]