

D E C I Z I E nr. 105/04.05.2005

I. Prin contestatia formulata dna (...) contesta Decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit pentru venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2004 cu nr. X intocmita de catre organele fiscale din cadrul (...), prin care s-a stabilit suma de (...) lei reprezentind impozit pe venitul din inchirieri pentru tim.IV 2004.

Petenta a incheiat cu firma X contractul de inchiriere, inregistrat la (...) sub nr. X prin care s-a stabilit ca pentru perioada 20.11.2004 - 31.12.2004 nu se datoreaza chirie, firma avind nevoie de aceasta perioada de timp pentru a intocmi documentele la Registrul comertului cit si pentru a amenaja spatiul inchiriat. Din acest motiv declaratia de venit a fost completata incepind cu data de 01.01.2005 data de la care se percepe chirie si de cind se realizeaza efectiv venitul.

Dna (...) sustine ca in mod inexplicabil a fost impusa incepind cu data de 20.11.2004 fara ca sa declare venituri realizate pe anul 2004.

Considera ca, in mod eronat au fost aplicate prevederile art. 65 si art. 66 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, in sensul ca prevederile citate se refera la o chirie neincasata la termenul prevazut in contract si nici intr-un caz nu se refera la o perioada de gratie pe care proprietarul i-o da chiriasului, cum este cazul de fata, motiv pentru care solicita anularea deciziei pentru plati anticipate pe anul 2004.

II. Prin Decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit pentru venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2004 cu nr.X s-a stabilit ca si impozit de plata suma de (...) lei in baza contractului de inchiriere nr.X incheiat cu firma (...) pe o perioada de 3 ani cu incepere de la data de 20.11.2004. Prin contractul mai sus amintit s-a stabilit ca, chiria va fi datorata incepind cu data de 01.01.2005 iar pe perioada 20.11.2004-31.12.2004 nu se datoreaza chirie fiind o perioada de gratie pentru chirias.

Potrivit prevederilor Codului Civil, orice contract de inchiriere are ca si conditie necesara caracterul oneros. Daca contractul de inchiriere a bunurilor nu prevede nici o prestatie in favoarea proprietarului bunului acest contract nu este de locatiune ci este un contract de comodat. Sustinerea petentei ca a dat chiriasului un termen de gratie privind plata chiriei contravine caracterului oneros al contractului de inchiriere, ceea ce poate duce la concluzia ca intre parti a existat o intelegere tacita in sensul ca partile au evaluat imbunatatirile ce le va efectua chiriasul la nivelul chiriei pe un termen de 40 de zile.

III. Avand in vedere constatarile organului de control, sustinerile petentei, documentele existente la dosarul cauzei si prevederile legale in vigoare in perioada verificata, invocate de catre organele de control, biroul investit cu solutionarea contestatiei retine ca doamna (...) a realizat venituri din cedarea folosintei bunurilor in baza contractului de inchiriere incheiat cu (...) si inregistrat la (...) sub nr.X.

Contractul de inchiriere a fost incheiat pe o perioada de 3 ani, incepind cu data de 20.11.2004, prin care s-a stabilit o chirie lunara de X euro datorata incepind cu data de 01.01.2005, iar pentru perioada 20.11.2004 - 31.12.2004 firma nu datoreaza chirie, avind nevoie in aceasta perioada de intocmirea actelor la Registrul comertului cit si pentru amenajarea spatiului inchiriat.

Potrivit Codului Civil orice contract de inchiriere are ca si conditie necesara caracterul oneros, iar daca contractul de inchiriere nu prevede nici o prestatie in favoarea proprietarului bunului acest contract nu poate fi contract de inchiriere ci contract de comodat.

In contractul de inchiriere mai sus mentionat se stipuleaza ca toate imbunatatirile aduse spatiului inchiriat devin bun al imobilului dupa incetarea contractului de inchiriere.

Acest aspect arata, de fapt, ca imbunatatirile ce vor fi efectuate de catre chirias sunt o prestatie evaluabila in bani, imbunatatiri care maresc pretul imobilului.

Sustinerea petentei ca a acordat chiriasului un termen de gratie contravine caracterului oneros al contractului de inchiriere, ceea ce poate duce la concluzia ca intre parti a existat o intelegere tacita, in sensul ca partile au evaluat imbunatatirile ce le va efectua chiriasul la nivelul chiriei pe perioada 20.11.2004-31.12.2004 si nu a avut in vedere prevederile OG nr.7/2001,art.31, alin 2, precum si Hotarirea nr.54/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OG 7/2001 :

“(2) Venitul brut se majoreaza cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozitiilor legale, an sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui detinator legal, daca sunt efectuate de cealalta parte contractanta.”

NORME

“1. In vederea determinarii venitului brut, la sumele reprezentand chiria sau arenda an bani si/sau la echivalentul an lei al veniturilor an natura se adauga, daca este cazul, si valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozitiilor legale sau antelegerii contractuale, an sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui detinator legal, dar sunt efectuate de cealalta parte contractanta.”

Avind in vedere cele relatate rezulta ca organul fiscal din cadrul (...) prin Decizia de impunere pentru plati anticipate pe anul 2004, in mod legal a stabilit obligatia fiscala in suma de .800 lei reprezentind impozit pe venitul din inchirieri, motiv pentru care se impune respingerea ca neintemeiata a contestatiei.

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei si in temeiul OG nr.7/2001, coroborate cu art.174, art.175 si art.186 din OG.92/2003, republicata, titlul IX privind solutionarea contestatiilor formulate impotriva masurilor dispuse prin actele administrative fiscale, in baza referatului nr. (...) se

D E C I D E :

- respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de dna (...) pentru suma de (...) Lei reprezentind impozit pe venitul din inchirieri