

La data de 16.04.2004 o persoana fizica, in calitate de proprietar, a depus la organul fiscal teritorial un contract de inchiriere cu un chirias, avand ca obiect inchirierea locuintei pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 16.04.2004. O data cu acest contract la organul fiscal a fost inregistrata cu acelasi numar si declaratia privind veniturile estimate din cedarea folosintei bunurilor pentru anul 2004 depusa de proprietar pentru veniturile pe care urma sa le obtinuta.

In baza contractului de inchiriere si a declaratiei privind veniturile estimate pentru anul 2004 in data de 16.04.2004, potrivit prevederilor art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, organul fiscal a emis in data de 08.03.2005, pentru anul 2005, decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor.

Proprietarul a contestat decizia de impunere pentru plati anticipate emisa pe numele sau de organul fiscal solicitand anulara acesteia pe motiv ca nu s-a finalizat contractul de inchiriere, anexand in sustinerea acestei afirmatii la dosarul cauzei, in xerocopie, declaratia chiriasului data 16.08.2004 si neinregistrata la organul fiscal prin care acesta renunta la contractul de inchiriere. De asemenea, contestatorul solicita sanctionarea persoanei din cadrul institutiei care nu si-a facut datoria in mod corect si "poarta lumea pe drum nejustificat."

Cauza supusa solutionarii a fost stabilirea legalitatii masurii organului fiscal privind stabilirea platilor anticipate cu titlu de impozit pe venitul din cedarea folosintei bunurilor prin decizia de impunere din data de 08.03.2005, in sarcina proprietarului, in conditiile in care nu a avut loc rezilierea contractului conform legii.

In drept, referitor la stabilirea platilor anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, *art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare*, stipuleaza urmatoarele :

"(1) Contribuabilii care realizeaza venituri din activitati independente, din cedarea folosintei bunurilor, cu exceptia veniturilor din arendare, precum si venituri din activitati agricole sunt obligati sa efectueze in cursul anului plati anticipate cu titlu de impozit, exceptandu-se cazul veniturilor pentru care platile anticipate se stabilesc prin retinere la sursa.

(2) Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor potrivit legii..."

In ceea ce priveste stabilirea venitului din cedarea folosintei bunurilor *art. 66 alin. (1)* din acelasi act normativ prevede ca in cazul acestuia *venitul brut* reprezinta totalitatea sumelor in bani si/sau echivalentul in lei al veniturilor in natura si *se stabileste pe baza chiriei sau a arendei prevazute in contractul incheiat intre parti pentru fiecare an fiscal*, indiferent de momentul incasarii chiriei sau arendeii.

Referitor la *inchirierea locuintelor* art. 21 din Legea locuintei nr. 114/1996 precizeaza ca aceasta *“se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin **contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale...**”*

Nomele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevad in ANEXA 8 la cap. IV “Nulitatea si rezilierea contractului” urmatoarele :

“Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

- a) **la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;**
- b) **la cererea proprietarului, atunci cand :**
 - *chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;*
 - *venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chiriasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;*
 - *chiriasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat fara drept parti ale acestora;*
 - *chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;*
 - *chiriasul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata.*
- c) *chiriasul nu i-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.”*

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei si a textelor de lege invocate s-a retinut ca declaratia chiriasului datata 16.08.2004, nefiind inregistrata la organul fiscal teritorial, acesta nu avea cunostinta despre rezilierea contractului de inchiriere, drept pentru care veniturile din cedarea folosintei bunurilor au fost stabilite pe baza contractului de inchiriere si a declaratiei privind veniturile estimate din cedarea folosintei bunurilor pentru anul 2004 inregistrate la administratie in data de 16.04.2004.

Cererea contestatorului privind luarea de masuri de sanctionare impotriva persoanelor din cadrul institutiei care nu si-au facut datoria in mod corect si “poarta lumea pe drum nejustificat” nu a fost retinuta in solutionarea contestatiei intrucat contestatorul nu a dovedit cu documente cele sesizate, respectiv faptul ca a anuntat organul fiscal despre rezilierea contractului.

In consecinta, organul fiscal in mod legal a emis decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit pe anul 2005 luandu-se ca baza de calcul venitul net realizat in anul 2004, drept pentru care **s-a respins contestatia ca neintemeiata si nesustinuta cu documente.**