

MINISTERUL ECONOMIEI ȘI FINANTELOR
DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE
A JUDEȚULUI S U C E A V A

DECIZIA NR. 113

din 03.10.2007

privind soluționarea contestației formulată de persoana fizică
.....din localitatea Suceava,
înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice
a județului Suceava sub nr. din 22.08.2007

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava – Activitatea de Inspecție Fiscală prin adresa nr./21.08.2007, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr./22.08.2007, cu privire la contestația formulată de, cu sediul în localitatea Suceava, str., județul Suceava.

Persoana fizică contestă Decizia de impunere privind impozitul pe venit stabilit suplimentar de plată de inspecția fiscală nr. din 31.07.2007, emisă în baza raportului de inspecție fiscală nr./31.07.2007, întocmite de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava, privind **suma de lei**, reprezentând impozit pe venit din activități independente.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205 și 209 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este învestită să se pronunțe asupra contestației.

I. Persoana fizică din localitatea Suceava, contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere privind impozitul pe venit stabilit suplimentar de plată de inspecția fiscală nr. din 31.07.2007, întocmită de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava, prin care s-a stabilit impozit pe venit suplimentar în sumă de lei.

Petentul susține că diferența de impozit pe venit anual stabilită suplimentar de către organele de inspecție fiscală, a fost evidențiată greșit, fără vreo bază legală și ca atare, obligația corelativă de impozit pe venitul net anual impozabil este greșită,

întrucât singura bază legală pe care trebuia stabilit venitul net anual impozabil și impozitul pe venit aferent este contractul de închiriere, înregistrat la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava sub nr./03.05.2007.

Contestatorul susține că la data de 28.03.2007, reprezentanții Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Suceava s-au prezentat la imobilul din str.din municipiul Suceava, imobil închiriat începând cu data de 01.05.2007 numitei și au consemnat o declarație a unei persoane necunoscute și fără vreo legătură cu chiriașa, cu privire la plata chiriei în sumă de 150 – 180 euro pentru acest imobil și cu privire la plata cheltuielilor de întreținere ale acestuia, care ar fi în sarcina chiriașei.

Petentul susține că, în realitate, s-a încheiat contractul de închiriere nr./03.05.2007, prin care s-a stabilit de comun acord ca închirierea să se facă doar referitor la persoana și pentru suma delei.

Contestatorul susține că acest contract dovedește atât cuantumul chiriei cât și data închirierii imobilului și ca atare nu există nici un motiv pentru care venitul anual impozabil să fie modificat, contractul de închiriere fiind menținut așa cum a fost înregistrat la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava, iar declarația persoaneinu are valoarea unui contract de închiriere.

II. Prin Decizia de impunere privind impozitul pe venit stabilit suplimentar de inspecția fiscală nr. din 31.07.2007, organele de inspecție fiscală din cadrul Administrației Finanțelor Publice a municipiului Suceava, au stabilit un impozit pe venit suplimentar în sumă de lei.

În urma verificărilor efectuate la fața locului, ca urmare a sesizării înregistrate la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava sub nr./31.03.2007, organele de inspecție fiscală au constatat că în imobilul de pe str.municipiul Suceava, locuiesc alte persoane și nu proprietarul. Organele de control au solicitat o declarație scrisă uneia dintre persoane, respectiv, identificată cu CI seria ... nr., care a declarat pe propria răspundere următoarele: împreună cu ea, în imobilul de mai sus locuiesc alte 4 persoane care, împreună, plătesc proprietarului o chirie lunară în sumă de 150 euro, începând cu data de 15.09.2006, plus cheltuielile la asociația de proprietari, consumul de energie electrică și serviciile de televiziune prin cablu, iar începând cu data de decembrie 2006 chiria este în sumă de 180 euro, la care se adaugă cheltuielile cu utilitățile.

Organele de inspecție precizează că în sesizarea înaintată organului fiscal, se specifică faptul că numitul nu are încheiat un contract legal pentru cedarea folosinței imobilului respectiv, iar din verificarea datelor existente la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava rezultă că pentru perioada 15.09.2006 – 30.04.2007 nu există nici un contract de cedare folosință bunuri imobiliare încheiat de către

În vederea stabilirii sumelor exacte în ceea ce privește contravaloarea serviciilor achitate de către chiriași la asociația de proprietari, la furnizorul de energie electrică și de televiziune prin cablu și care intră în sarcina proprietarului și constituie venituri din cedarea folosinței bunurilor, au fost înaintate adrese către prestatorii de servicii, astfel: la asociația de proprietari nr. 26 s-a trimis adresa nr./12.04.2007, laadresa nr./12.04.2007 și la UPC România adresa nr./12.04.2007. Ca urmare a informațiilor furnizate de prestatorii de servicii menționați mai sus, s-a procedat la calculul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor realizate de către în perioada septembrie 2006 – martie 2007, în baza prevederilor art. 41, 61, 62, 81 și 83 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Organele de inspecție fiscală au stabilit venitul net impozabil realizat de către contribuabilul din cedarea folosinței imobilului situat în str.localitatea Suceava, în anul 2006, astfel:

- venit brutlei;
- cheltuieli deductibile 25% (conform prevederilor art. 62 alin. 1 și 2 din Legea nr. 571/2003) – lei;
- venit netlei, pentru care s-a stabilit un impozit pe venit în sumă de lei.

III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei, în raport cu actele normative în vigoare pentru perioada verificată, s-au reținut următoarele:

1. Referitor la suma de lei, reprezentând impozit pe venit stabilit suplimentar de către organele de inspecție fiscală, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este învestită să se pronunțe asupra legalității stabilirii acestei sume, în condițiile în care petentul a realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor pe care nu le-a declarat la organul fiscal.

În fapt, ca urmare a unei sesizări înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava sub nr./31.07.2007, prin care se menționează că numitul realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor pe care nu le-a declarat conform prevederilor legale, organele de inspecție fiscală au efectuat o verificare la imobilul situat în str.constatându-se că imobilul nu este locuit de către proprietar ci de către alte persoane.

Organele de inspecție fiscală au solicitat o declarație scrisă uneia dintre persoane, respectiv, care a declarat pe propria răspundere că în imobilul respectiv locuiesc în total 5 persoane, care au plătit proprietarului 150 euro, în perioada septembrie 2006 – noiembrie 2006 și 180 euro lunar începând cu luna decembrie 2006.

Organele de inspecție fiscală au procedat la calculul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor realizate de către în perioada septembrie 2006 – decembrie 2006, astfel:

- venit brutlei

- cheltuieli deductibile 25% (conform prevederilor art. 62 alin. 1 și 2 din Legea nr. 571/2003) – lei;
- venit netlei, pentru care organele de inspecție fiscală au stabilit un impozit pe venit în sumă de lei.

În drept, în speță sunt aplicabile prevederile **art. 41, 61 și 62** din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, unde se precizează:

ART. 41

*„Categoriile de venituri supuse impozitului pe venit
c) venituri din cedarea folosinței bunurilor, definite conform [art. 61](#);”*

ART. 61

*„Definirea veniturilor impozabile din cedarea folosinței bunurilor
Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, altele decât veniturile din activități independente.”*

ART. 62

„ Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

(1) Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură și se stabilește pe baza chiriei sau a arendei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei sau arendeii.

(2) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut.”

Din textele de lege citate mai sus rezultă că veniturile din cedarea folosinței bunurilor care sunt supuse impozitului pe venit, reprezintă veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar.

Conform textelor de lege citate mai sus, venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură și se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, iar venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut.

Referitor la obligativitatea declarării veniturilor realizate de către contribuabil, sunt aplicabile prevederile **art. 81 și 83** din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, unde se precizează:

ART. 81

„Declarații de venit estimat

(1) Contribuabilii, precum și asociațiile fără personalitate juridică, care încep o activitate în cursul anului fiscal sunt obligați să depună la organul fiscal

competent o declarație referitoare la veniturile și cheltuielile estimate a se realiza pentru anul fiscal, în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului. Fac excepție de la prevederile prezentului alineat contribuabilii care realizează venituri pentru care impozitul se percepe prin reținere la sursă.

(2) Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal au obligația să depună o declarație privind venitul estimat, în termen de 15 zile de la încheierea contractului între părți. Declarația privind venitul estimat se depune o dată cu înregistrarea la organul fiscal a contractului încheiat între părți.”

ART. 83

„Declarația de venit și declarații speciale

(1) Contribuabilii prevăzuți la [art. 40](#) alin. (1) lit. a) și cei care îndeplinesc condițiile de la [art. 40](#) alin. (2), cu excepția contribuabililor prevăzuți la alin. (4) din prezentul articol, au obligația de a depune o declarație de venit la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal. Declarația de venit se depune o dată cu declarațiile speciale pentru anul fiscal, până la data de 15 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.”

Conform acestor prevederi legale contribuabilii, care încep o activitate în cursul anului fiscal sunt obligați să depună la organul fiscal competent o declarație referitoare la veniturile și cheltuielile estimate a se realiza pentru anul fiscal, în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului. De asemenea, contribuabilii au obligația de a depune la organul fiscal competent, declarație de venit pentru fiecare an fiscal, până la data de 15 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezultă că, în perioada septembrie 2006 – decembrie 2006, persoana fizică a realizat venituri din cedarea folosinței unui imobil pe care nu le-a declarat la organul fiscal competent conform prevederilor legale și pentru care nu s-a întocmit contract de închiriere.

De asemenea, din documentele existente la dosarul cauzei rezultă că organele de control au efectuat verificări la fața locului, respectiv la imobilul situat în str.proprietate a persoanei, constatându-se că acesta nu este locuit de proprietar ci de alte persoane.

Din declarația pe propria răspundere a persoanei, existentă la dosarul cauzei, rezultă că în imobilul sus menționat locuiesc 5 persoane, care au achitat proprietarului suma de 150 euro lunar pentru lunile septembrie, octombrie și noiembrie iar începând cu luna decembrie au achitat proprietarului suma de 180 euro lunar.

Din datele existente la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava, rezultă că persoana fizică nu a încheiat un contract de închiriere pentru perioada septembrie 2006- aprilie 2007 și nu a declarat veniturile realizate la organul fiscal competent, încălcând astfel prevederile art. 81 și 83 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Organele de inspecție fiscală au stabilit că persoana fizică a realizat, în perioada septembrie 2006 – decembrie 2006, venituri din cedarea folosinței bunurilor în sumă totală delei, pentru care au stabilit un impozit pe venit în sumă de lei.

Referitor la metoda de determinare a impozitului pe venit prin estimare, sunt aplicabile prevederile **art. 66** din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, care prevede:

ART. 66

„Estimarea bazei de impunere

(1) Dacă organul fiscal nu poate determina mărimea bazei de impunere, acesta trebuie să o estimeze. În acest caz trebuie avute în vedere toate datele și documentele care au relevanță pentru estimare. Estimarea constă în identificarea acelor elemente care sunt cele mai apropiate situației de fapt fiscale.

(2) În situațiile în care, potrivit legii, organele fiscale sunt îndreptățite să estimeze baza de impunere, acestea vor avea în vedere prețul de piață al tranzacției sau bunului impozabil, astfel cum este definit de Codul fiscal.”

și ale pct. **65.1** și **65.2** din H.G. nr. 1050/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală unde se precizează:

„65.1. Estimarea bazelor de impunere va avea loc în situații cum sunt:

a) contribuabilul nu depune declarații fiscale sau cele prezentate nu permit stabilirea corectă a bazei de impunere;

65.2. Organul fiscal va identifica acele elemente care sunt cele mai apropiate situației de fapt fiscale, luând în considerare prețul de piață al tranzacției sau al bunului impozabil, precum și informații și documente existente la dosarul fiscal al contribuabilului care sunt relevante pentru impunere, iar, în lipsa acestora, organul fiscal va avea în vedere datele și informațiile deținute de acesta despre contribuabilii cu activități similare.”

Din textele de lege citate mai sus rezultă că, în situația în care contribuabilul nu depune declarații fiscale, iar organul fiscal nu poate determina mărimea bazei de impunere, acesta trebuie să o estimeze, caz în care trebuie avute în vedere toate datele și documentele care au relevanță pentru estimare.

În baza prevederilor legale citate mai sus și având în vedere faptul că persoana fizică a realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor pe care nu le-a declarat organului fiscal competent, conform legislației în vigoare, rezultă că măsura organelor fiscale de stabilire a impozitului pe venit în sumă de lei, aferent venitului realizat din cedarea folosinței bunurilor, este legală, motiv pentru care urmează a se **respinge** contestația pentru acest capăt de cerere **ca neîntemeiată**.

2. Referitor la suma de lei, reprezentând impozit pe venit suplimentar, cauza supusă soluționării este dacă petenta datorează această sumă, în condițiile în care venitul brut din cedarea folosinței bunurilor aferent anului 2006 realizat de petent, a fost majorat cu sumele achitate de către chiriași către asociația de proprietari, furnizorul de energie electrică și de televiziune prin cablu.

În fapt, organele de inspecție fiscală au solicitat informații în ceea ce privește contravaloarea serviciilor achitate de către chiriași la asociația de proprietari, la furnizorul de energie electrică și de televiziune prin cablu, pentru care au fost înaintate adrese către prestatorii de servicii, astfel: la asociația de proprietari nr. s-a trimis adresa nr./12.04.2007, laadresa nr./12.04.2007 și la UPC România adresa nr./12.04.2007. Ca urmare a informațiilor furnizate de prestatorii de servicii menționați mai sus, organele de inspecție fiscală au majorat veniturile din cedarea folosinței bunurilor realizate de către în perioada septembrie 2006 – decembrie 2006, cu sumele reprezentând cheltuielile cu asociația, energia electrică și televiziunea prin cablu, stabilindu-se următoarele:

- venit brut lei;
- cheltuieli deductibile 25% (conform prevederilor art. 62 alin. 1 și 2 din Legea nr. 571/2003) – lei;
- venit net lei, pentru care organele de inspecție fiscală au stabilit un impozit pe venit în sumă de lei.

În drept, în speță sunt aplicabile prevederile **art. 62** din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, care prevede:

ART. 62

„Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

(1) Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură și se stabilește pe baza chiriei sau a arendei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei sau arendei. 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.

(2) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut.”

Și ale **pct. 131 și 132** din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, unde se precizează:

Norme metodologice:

„131. În vederea determinării venitului brut, la sumele reprezentând chiria sau arenda în bani și/sau la echivalentul în lei al veniturilor în natură se adaugă, dacă este cazul, și valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozițiilor legale sau înțelegerii contractuale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

132. În conformitate cu legislația în materie, proprietarul are obligația de a efectua cheltuielile referitoare la întreținerea și repararea locuinței închiriate, ca de exemplu:

- întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, elementelor de construcție exterioară a clădirii, cum ar fi: acoperiș, fațadă, curțile și grădinile, precum și spații comune din interiorul clădirii, cum ar fi: casa scării, casa ascensorului și altele asemenea;

- întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii, respectiv ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze;

- repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.”

Din textele de lege citate mai sus rezultă că, pentru stabilirea venitului brut din cedarea folosinței bunurilor, la sumele reprezentând chiria se adaugă, dacă este cazul, și valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozițiilor legale sau înțelegerii contractuale, în sarcina proprietarului, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

Conform prevederilor legale cheltuielile ce sunt în sarcina proprietarului sunt cheltuielile cu întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcție exterioară a clădirii, cheltuieli cu întreținerea instalațiilor comune proprii clădirii, cheltuieli cu repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.

Din analiza contractului de închiriere înregistrat la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Suceava sub nr./03.05.2007, rezultă că obligațiile chiriașului și cele ale proprietarului sunt cele prevăzute de Legea nr. 114/1996, care la **art. 28** prevede:

ART. 28

„Proprietarul are următoarele obligații:

a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).”

Din textul de lege citat mai sus rezultă că proprietarul locuinței nu are obligația de a achita cheltuielile la asociația de locatari, cu energia electrică și cu televiziunea prin cablu.

Din cele prezentate mai sus, rezultă că măsura organelor de inspecție fiscală de majorare a venitului brut cu suma de lei, nu este legală, pe motiv că cheltuielile cu asociația de proprietari, cu energia electrică și televiziunea prin cablu nu intră în categoria celor prevăzute la punctului 132 din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și nu sunt în sarcina proprietarului, conform Legii locuinței în baza căreia fost încheiat contractul de închiriere.

Pentru considerentele prezentate mai sus și având în vedere prevederile legale incidente speței, rezultă că, în mod eronat, organele de inspecție fiscală au majorat venitul brut realizat de din cedarea folosinței bunurilor, cu cheltuielile achitate de chiriași către asociația de proprietari, cu energia electrică și cu televiziunea prin cablu, în sumă totală de lei, motiv pentru care urmează a **se admite** contestația privind impozitul pe venit suplimentar **în sumă de lei.**

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 41, 61, 62, 81 și 83 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, republicată, pct. 131 și 132 din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, art. 66 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, pct. 65.1 și 65.2 din H.G. nr. 1050/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, art. 28 din Legea locuinței nr. 114/1996, coroborate cu art. 186 din Codul de procedură fiscală, republicată, se:

DECIDE :

- **respingerea** contestației formulate de persoana fizică din municipiul Suceava, privind **suma de lei**, reprezentând impozit pe venit din cedarea folosinței bunurilor aferent anului 2006, **ca neîntemeiată;**

- **admiterea** contestației formulate de persoana fizică din municipiul Suceava, privind **suma de lei**, reprezentând impozit pe venit din cedarea folosinței bunurilor aferent anului 2006.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Suceava în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.