

# Veniturile din chirii sunt o certitudine, conformarea fiscală voluntară este un ideal

## *Autori:*

- *Stela Andrei, Partener, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România*
- *Dan Răuț, Manager, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România*

Apetitul românilor a crescut semnificativ în ultimii ani, mai ales după criza financiară declanșată în anul 2008, pentru investiții de toate tipurile, cu precădere însă în zona imobiliară. Unul dintre stereotipurile împământenite în mentalitatea oamenilor este metoda de economisire și investiție prin achiziționarea de bunuri imobile, în mare parte cu scopul de a le închiria ulterior, pentru a obține un venit oarecum constant și predictibil.

Considerând că este una dintre cele mai sigure căi de a „investi”, multe persoane fizice apelează la diverse metode de cumpărare, cu scopul de a realiza o astfel de tranzacție, care se presupune a fi avantajoasă pe termen scurt, mediu și lung (în funcție de planul de investiție gândit) – fie cash/„cu banii jos”, de către cei care au deja niște economii puse de-o parte, fie chiar prin împrumuturi și credite, de către cei care consideră că „rata la bancă se susține din chirie, iar la final rămâi cu locuința”.

Care sunt însă obligațiile fiscale ce rezultă din închirierea unor astfel de bunuri, în special pentru persoanele fizice, care, de cele mai multe ori, nu au parte de o consultanță fiscală adecvată sau nu dețin cunoștințele legislative

necesare? Fie că vorbim despre spații de dimensiuni mai mari sau mai mici – de la garsoniere, apartamente, vile, blocuri/clădiri și diverse spații și complexe rezidențiale, piața pare că este, în continuare, foarte dinamică. Proprietarii trebuie să știe însă că, pe lângă venitul/profitul obținut, le revin o serie de obligații fiscale, întrucât orice potențială sursă de venit devine pentru ANAF o sursă de impozitare și colectare de taxe, potrivit legislației în vigoare.

Sunt veniturile din chirii o prioritate pentru ANAF privind colectarea de taxe la bugetul de stat? Putem presupune lesne că este una dintre marile zone de interes (de altfel, ANAF și-a declarat deseori preocuparea în această zonă) în ceea ce privește colectarea de impozite din veniturile persoanelor fizice, fie și din simplul fapt că sursa de venit (spațiul imobil în sine) este una cât se poate de palpabilă și, de asemenea, beneficiarul de venit poate fi relativ ușor de identificat comparativ cu alte cazuri.

Statisticile oficiale (formale) arată că România este pe lista fruntașelor între statele membre ale Uniunii Europene (UE) cu cei mai mulți proprietari de locuințe. Conform statisticilor Eurostat (pentru anul 2019), aproape 96% dintre persoane dețin proprietatea în care locuiesc, în timp ce 4% locuiesc cu chirie. Datele statistice din România pentru anul 2019 privind structura gospodăriilor, după statutul de ocupare a locuinței principale, diferă puțin față de datele Eurostat – ex. din 7.506.000 gospodării: 95,4% erau în proprietate personală, iar 4,6% închiriate.

Cu toate acestea, estimările neoficiale sugerează că între 7-15% din sectorul locuințelor private este închiriat, și chiar între 15-20% pentru imobilele cu utilizare rezidențială din București și din alte orașe mari (de exemplu, Cluj).

Cifrele de mai sus pot fi interpretate în sensul că există o zonă informală de închiriere a bunurilor imobile în România,

mai pe scurt – există un număr de persoane care închiriază neoficial, fie fără un contract de închiriere, fie cu un contract între părți, neînregistrat/nedeclarat.

Pe termen mediu și lung, generalizarea închirierilor informale (așa-numitul «proces de informalizare a pieței chiriilor») poate avea efecte negative pentru mediul socio-economic, precum utilizarea în mod necorespunzător a imobilului de către chiriaș, lipsa protecției legale asociată unui contract, limitarea ofertei pe piață de locuințe de închiriat și creșterea prețurilor, conducând astfel la descurajarea optării pentru închirierea în baza unui contract oficial.

Și la nivel global, fenomenul de închiriere informală este unul răspândit, întrucât mulți proprietari optează să își păstreze proprietatea *off the books*, astfel încât să nu fie nevoiți să plătească impozite ori să suporte ceea ce ei consideră legi și reglementări împovărătoare. Probabil, o mentalitate împărtășită și în România într-o bună măsură.

Studiul „Locuirea în România: Către o strategie națională în domeniul locuirii” menționează că piața locală de închiriere a locuințelor „este, în mare parte, neoficială”. Numeroase tranzacții de închiriere au loc informal (fără încheierea unui contract între părți), iar acest lucru este exacerbat de mai mulți factori. Mai mult, nici legislația în vigoare (Codul civil) nu prevede în mod expres obligativitatea încheierii unor contracte scrise între proprietar și chiriaș, iar lipsa acestora este o practică comună („închirierile informale”). De asemenea, chiar și dacă un contract de închiriere este fiscalizat, de multe ori chiria stipulată în contract poate fi mult mai mică decât cea plătită efectiv de chiriaș proprietarului. România se confruntă atât cu fenomenul de sub-declarare, cât și cu cel de nedeclarare a veniturilor din chirii, răspândite de altfel și la nivel global, însă la nivelul statelor mai dezvoltate (UE sau UK), neconformarea fiscală în această zonă este mult mai redusă.

Recentele modificări ale Codului fiscal care vizează impozitarea anumitor venituri ale persoanelor fizice din cedarea folosinței bunurilor prevăd faptul că, pentru veniturile din chirii realizate începând cu 1 ianuarie 2023, altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic, impozitul se va datora la venitul brut realizat. Cu alte cuvinte, se va elimina cota forfetară de 40% care în prezent este dedusă la calculul venitului impozabil și care făcea ca nivelul de taxare al veniturilor din chirii să fie de aproximativ 6% în realitate. Pentru veniturile obținute începând cu 1 ianuarie 2023, cota de impozitare va fi de 10%. La prima vedere, pare a fi o măsură care echivalează cu dublarea, aproape, a taxelor, lăsând la o parte o eventuală obligație de a plăti CASS, al cărui nivel poate fi dublu față de cel actual, în funcție de nivelul venitului.

De menționat însă că, în România, contribuabilii beneficiază oricum de o cotă de impozitare mult mai mică decât în alte state membre UE, prin urmare, această sursă de venit e posibil să nu-și diminueze cu mult atractivitatea și încă poate să reprezinte o activitate „profitabilă”. Evident, Codul fiscal prevede și alte forme de impozitare a veniturilor din chirii și ne așteptăm ca proprietarii să le analizeze și să opteze pentru varianta cea mai potrivită.

Subliniem faptul că o altă obligație mai veche a fost reintrodusă, și anume obligația înregistrării la ANAF a contractelor de închiriere, tot cu aplicare de la 1 ianuarie 2023, iar termenul de înregistrare este similar cu cel anterior, 30 de zile de la data încheierii contractului/ sau apariției unei modificări contractuale, cum ar fi modificarea prețului de închiriere, durata închirierii etc. Pentru contractele încheiate anterior anului 2023, care însă rămân valabile, obligația de înregistrare a acestora este în termen de 90 de zile, începând de la 1 ianuarie 2023. Anterior, între 2018-2022, persoanele care obțineau venituri din chirii nu mai aveau obligația să înregistreze contractele de chirie la ANAF,

însă opțional, puteau face acest demers.

Deși poate părea o povară administrativă suplimentară pentru contribuabili, totuși aceasta poate fi deopotrivă o acțiune benefică pentru ei. În primul rând, un contract înregistrat „oficial” poate conferi și o protecție legală sporită pentru proprietar, așa cum remarcam anterior, dacă în urma unor neînțelegeri cu chiriașii, ajung la litigii. Pe de altă parte, o astfel de măsură poate fi utilă chiar și din punct de vedere administrativ pentru contribuabil. Ce se poate întâmpla dacă ANAF, într-un cadru digitalizat corespunzător, ar avea posibilitatea să acceseze informația într-un mod predictibil și să o utilizeze în timp real în vederea sprijinirii contribuabililor? Ar putea oferi, poate, chiar un suport tehnic avansat sau o asistență fiscală personalizată, de exemplu, ar putea concepe și implementa un proces mai facil de pre-completare a Declarației Unice.

Una dintre misiunile comunicate, nu doar de ANAF, dar și de întregul aparat de stat, este de a accelera digitalizarea instituțiilor, atât intern, cât și extern, inclusiv în relația cu contribuabilii. Așadar, reîntoarcerea la înregistrarea contractelor de chirie poate fi o ocazie bună de a contribui la simplificarea, unificarea și precompletarea anumitor modele de declarații și procese fiscale. Ocazie cu care s-ar putea diminua erorile la completare și depunere a declarațiilor de către persoanele fizice și, implicit, s-ar economisi și resurse de ambele părți: pentru contribuabili se reduce riscul de depunere incorectă sau după termenul legal și, deci, se reduce riscul de a primi și plăți penalități suplimentare. Pentru ANAF, s-ar reduce efortul personalului implicat (oricum foarte redus) și/sau ar conduce la o creștere a colectării.

Indiferent de modificările legislative, contribuabilii trebuie să fie conștienți de obligațiile legale ce le revin și să acționeze diligent în vederea conformării fiscale. Nu demult, președintele ANAF, Lucian Heiuș, explica într-un video-mesaj public că, pentru contribuabili, conformarea voluntară ar

trebui văzută ca o îndatorire civică, fiind o sursă de beneficii pentru comunitate. Am putea interpreta că prin plata taxelor (și, deci, printr-o conduită de conformare fiscală voluntară), o persoană fizică poate sprijini comunitatea în care trăiește, fiindcă din taxele colectate se pot realiza diverse proiecte de dezvoltare economico-sociale. Astfel, taxele individuale pot fi văzute ca o investiție colectivă în mediul în care trăim. Din partea contribuabililor, așteptarea este spre un grad de conformare fiscală cât mai mare și, preferabil, în mod voluntar, pentru că în final, efortul individual să le fie „recompensat” prin implementarea unor proiecte economico-sociale relevante pentru ei și comunitate, deci să li se întoarcă sub forma unor „beneficii” colective.

Pentru cei care cred că „oricum nu mă poate găsi ANAF-ul”, deci „de ce să mă conformez?”, sfatul este să fie prudenți și să nu subestimeze capacitatea autorităților fiscale de a-și exercita atribuțiile. În prezent, există o multitudine de surse de date publice – unele foarte vizibile – ce pot fi accesate, corelate, analizate și procesate – astfel încât să se poate identifica cine, cum și când realizează venituri. Într-o eră a tehnologiilor avansate și în care interacțiunile umane sunt majoritatea digitale, aproape orice activitate are și o conexiune sau o componentă electronică, de unde rezultă că aproape orice informație se află „la un click distanță”, iar mai devreme sau mai târziu, ANAF poate colecta și corela date care să identifice persoanele ce nu se conformează.

Fie că vorbim despre venituri din chirii sau de orice alt tip de venituri, lucrurile trebuie privite și dintr-o altă perspectivă, chiar dacă poate sună plictisitor și clișeic: să nu ne mai uităm cu lupa la taxele actuale doar ca la niște costuri, ci să ne uităm cu încredere că acestea ar putea fi investiția în viitorul nostru.