Noi obligații pentru companii: prima raportare anuală a impozitelor reținute la sursă pentru chiriile plătite persoanelor fizice în 2024 are loc în februarie

Autor: Anda Diaconescu, Avocat Asociat Biriș Goran

Odată cu modificarea din 2024 a regimului de impozitare a chiriilor, companiile care închiriază spații de la persoane fizice au de îndeplinit noi obligații de declarare și plată. Mai exact, ele au sarcina reținerii, declarării și virării lunare a impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor. Mai mult, pentru prima dată, aceste obligații fiscale trebuie raportate și anual prin declarația 205, conform unui ordin recent emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală. Prima declarare de acest fel, aferentă anului 2024, trebuie realizată până în 28 februarie 2025, iar nedepunerea la termen a formularului fiscal poate atrage sancțiuni de mii de lei.

Ordinul ANAF 102/2025, publicat în Monitorul Oficial în 27 ianuarie 2025, clarifică noile reguli fiscale aferente chiriilor plătite de companii persoanelor fizice și impune ca impozitul pentru astfel de venituri să fie declarat nu doar lunar prin declarația 100, ci și anual prin declarația 205.

Practic, pe lângă raportarea lunară a impozitului prin formularul 100, pe care firmele au făcut-o pe tot parcursul anului 2024, apare acum și obligația ca, anual, până la finalul lunii februarie, să fie depusă și declarația 205, care trebuie să cuprindă toate veniturile din chirii plătite

persoanelor fizice și impozitul reținut pe parcursul anului fiscal precedent.

Impactul asupra companiilor și riscurile nerespectării obligației

Pentru multe companii, această obligație anuală este o premieră și necesită adaptarea procedurilor contabile pentru a asigura conformarea cu noile cerințe fiscale. Nerespectarea obligației de depunere a declarației 205 poate atrage sancțiuni din partea ANAF, ceea ce face esențială informarea și pregătirea din timp a firmelor.

Amenzile pentru nedepunerea formularului 205 variază de la 1.000 lei la 5.000 lei pentru persoanele juridice încadrate în categoria contribuabililor mijlocii și mari și de la 500 lei la 1.000 lei pentru celelalte persoane juridice, precum și pentru persoanele fizice.

Reamintim în acest context și că aceste amenzi vor fi aplicate imediat, ele nemaifiind acoperite de legislația prevenirii care permitea până în 2023 ca astfel de contravenții să fie sancționate cu avertisment atunci când era vorba despre o primă abatere de acest fel a contribuabilului. Mai mult, trebuie punctat și că regimul juridic pentru amenzile fiscal-contabile a fost înăsprit considerabil în ultimul an, fiind eliminată inclusiv posibilitatea ca acestească fie achitate la jumătate din valoarea lor minimă când sunt plătite în termen de 15 zile de la impunere, astfel că amenzile pentru nedepunerea la timp a formularului 205 sau pentru depunerea sa incorectă ori incompletă vor trebui achitate integral imediat după ce au fost constatate și impuse de organele fiscale.

Nu în ultimul rând, precizăm că reținerea și nevărsarea la bugetul de stat a impozitului pe veniturile din chirii poate atrage inclusiv sancțiuni penale, respectiv închisoare între unu și cinci ani sau amendă penală, conform unei modificări din 2024 a Legii evaziunii fiscale

Cum se completează și depune formularul 205

Formularul se completează utilizând programul de asistență pus la dispoziție de ANAF și se transmite exclusiv prin mijloace electronice. Este important, deci, ca firmele să verifice versiunea electronică a formularului, pentru a se conforma termenului de depunere din 28 februarie 2025. Formularul este disponibil aici.

Principalele elemente care trebuie declarate în formularul 205 vizează:

- perioada de raportare: se completează anul pentru care se depune declarația – 2024, în acest caz;
- datele de identificare ale plătitorului de venit: se completează codul de identificare fiscală și alte informații solicitate;
- tipul de venit declarat: se selectează tipurile de venit pentru care se depune declarația;
- datele despre beneficiarii de venit: se completează informații despre persoanele care au realizat venituri, inclusiv rezidența fiscală și CNP-ul sau codul lor de identificare fiscală;
- informațiile financiare propriu-zise: trebuie raportate atât baza de calcul al impozitului, într-un an fiscal, cât și totalul impozitului pe venit calculat și reținut în cursul anului 2024, precum și, acolo unde este cazul, totalul venitului brut plătit exclusiv în natură sau totalul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract, într-un an fiscal.

Dacă se constată erori după depunerea inițială, se va depune o declarație rectificativă. Aceasta se întocmește pe tipuri de venit și va cuprinde numai pozițiile corectate, declarate eronat în declarația inițială, sau pozițiile care, în mod eronat, nu au fost cuprinse în declarația inițială.