Modificări fiscale majore pentru persoanele fizice care obțin venituri din chirii, conform OUG 115/2023

Autori: Corina Mîndoiu, Partener, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România

Cătălina Butan, Manager, Impozit pe venit și contribuții sociale, EY România

- **Indiferent de numărul contractelor de închiriere, proprietarii persoane fizice nu își mai pot deduce eventuale cheltuieli pentru stabilirea veniturilor impozabile din chirii**
- **Veniturile din chirii aferente anului 2024 vor fi taxate cu 10%, după deducerea unei cote forfetare de cheltuieli de 20%**
- **Obligativitatea înregistrării contractelor de închiriere la ANAF în 30 de zile de la data încheierii contractului a rămas valabilă**

În căutarea celor mai bune modalități prin care pot să-și multiplice economiile, tot mai mulți români se gândesc la investiții prin achiziționarea de proprietăți imobiliare, cu scopul de a le închiria ulterior pentru a obține un venit stabil și previzibil. Această opțiune este percepută drept foarte sigură și chiar poate fi profitabilă pe termen lung. Există și cazuri în care investitorii apelează la împrumuturi și credite, ratele bancare fiind plătite tocmai din veniturile generate de închiriere, urmând ca după stingerea datoriei investitorii să devină proprietari.

Trebuie ținut cont că pentru aceste venituri, persoanele fizice care dețin imobilele date spre închiriere datorează

impozite care trebuie declarate și plătite la ANAF în fiecare an. Autoritățile fiscale au adus recent modificări majore privind taxarea veniturilor din chirii. Aceste schimbări sunt incluse în Ordonanța de urgență 115, publicată în data de 15 decembrie 2023, intens mediatizată prin prisma unor schimbări fiscale importante pregătite de Guvern, prin care să asigure reducerea deficitului bugetar.

Potrivit acestor modificări, persoanele fizice care realizează venituri din chirii din imobile aflate în proprietate personală nu vor mai avea opțiunea de a raporta aceste venituri în categoria celor din activități independente în sistem real. Mai exact, indiferent de numărul contractelor de închiriere pe care le au în derulare, persoanele fizice nu își vor mai putea deduce eventuale cheltuieli pentru stabilirea veniturilor impozabile din chirii.

Veniturile din chirii aferente anului 2024 ar urma să fie taxate cu 10%, după deducerea unei cote forfetare de cheltuieli de 20%, fără a fi necesară justificarea acestor cheltuieli prin documente. Practic, nivelul de impozitare este de 8%, aplicat la totalul veniturilor încasate anual de către proprietar. În cazul veniturilor din chirii plătite de entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, impozitul ar urma să fie reținut de către plătitor.

Potrivit regulilor anterioare, dar în vigoare pentru anul 2023, persoanele fizice care obțineau venituri din chirii, taxate cu 10%, puteau opta pentru deducerea unor cheltuieli la stabilirea impozitului, pe baza datelor din contabilitate, după ce completau un registru fiscal. Mai mult, persoanele fizice care realizau venituri din chirii din derularea a peste cinci contracte de închiriere le încadrau fiscal în categoria veniturilor din activități independente, cu obligația de a ține o contabilitate și de a întocmi registre fiscale, și aveau posibilitatea de a deduce anumite cheltuieli pentru stabilirea impozitului datorat. Autoritățile au eliminat aceste reguli pentru veniturile din chirii obținute începând

cu anul 2024.

Amintim că impozitul pe veniturile din chirii trebuie plătit de către contribuabili la ANAF până pe 25 mai a anului următor celui în care veniturile au fost obținute, conform regulilor actuale. Aceste venituri se raportează prin intermediul declarației unice. În plus, contribuabilii au obligația înregistrării contractelor de închiriere la ANAF, în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului sau apariției unei modificări contractuale, cum ar fi modificarea prețului de închiriere sau a duratei de închiriere.

Pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic a camerelor din locuințe în proprietate personală și venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, legislația fiscală prevede reguli specifice de taxare.

Amintim și că autoritățile au introdus, prin Legea 296/2023 un impozit suplimentar, aplicabil de la 1 ianuarie 2024, pentru persoanele care dețin clădiri rezidențiale situate în România, de peste 2.500.000 lei. Impozitul datorat va fi de 0,3% și va fi aplicat asupra diferenței dintre valoarea impozabilă comunicată de către autorități prin decizie de impunere și plafonul de 2.500.000 lei. Impozitul se va declara și plăti până pe data de 30 aprilie a anului pentru care se datorează.

Având în vedere impactul major al acestor modificări asupra contribuabililor care dețin proprietăți imobiliare și obțin venituri din chirii, se recomandă ca persoanele fizice să aibă în vedere modificările legislative și să evalueze impactul acestor schimbări asupra propriilor investiții.