

Continuăm, pe parcursul anului 2013, prin rubrica “**Pagina contribuabilului**”^{*} publicarea răspunsurilor oferite de doamna **Adriana Ion**, consilier superior – Agenția Națională de Administrare Fiscală, la întrebările adresate de dumneavoastră prin intermediul adresei de e-mail: **revista.finante@mfinante.ro**

^{} Răspunsurile reprezintă opinii personale ale celor care le redactează. Revista și autorii nu își asumă răspunderea pentru eventualele pagube ce pot fi produse de aplicarea sau neaplicarea soluțiilor date.*

1. Care este termenul de plată al dividendelor cuvenite asociaților?

Potrivit art. 67 alin. (2) din Legea nr. 31/1990¹ privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cele din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 47/2012² pentru modificarea și completarea unor acte normative și reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare, **dividendele cuvenite asociaților se plătesc în termenul stabilit de adunarea generală a asociaților sau, după caz, stabilit prin legile speciale, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat. În caz contrar, societatea comercială datorează, după acest termen, dobândă penalizatoare** calculată conform art. 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011³ privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare, **dacă prin actul constitutiv sau prin hotărârea adunării generale a acționarilor care a aprobat situația financiară aferentă exercițiului financiar încheiat nu s-a stabilit o dobândă mai mare.**

În conformitate cu art. 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011, **rata dobânzii legale penalizatoare se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință** a Băncii Naționale a României, care este rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României, **plus 4 puncte procentuale.**

Totodată, menționăm că, potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 64/2001⁴ privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cele aduse prin art. III pct. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 47/2012, prin derogare de la prevederile art. 67 alin. (2) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **societățile naționale, companiile naționale și societățile la care statul ori o unitate administrativ-teritorială este acționar unic, majoritar sau la care deține controlul** au obligația să vireze dividendele cuvenite acționarilor în termen de **60 de zile de la termenul prevăzut de lege pentru depunerea situațiilor financiare anuale.**

¹ Legea nr. 31/16.11.1990 privind societățile comerciale, republicată (M.O. nr. 1.066/17.11.2004), cu modificările și completările ulterioare

² Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 47/01.09.2012 pentru modificarea și completarea unor acte normative și reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare (M.O. nr. 635/06.09.2012)

³ Ordonanța Guvernului nr. 13/24.08.2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar (M.O. nr. 607/29.08.2011)

⁴ Ordonanța Guvernului nr. 64/30.08.2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome (M.O. nr. 536/01.09.2001), cu modificările și completările ulterioare

2. Sunt deductibile în calculul profitului impozabil al unei societăți comerciale cheltuielile de funcționare, întreținere și reparații aferente sediului social aflat în locuința proprietate personală a unei persoane fizice, folosită și în scop personal?

În conformitate cu art. 21 alin. (1) din Legea nr. 571/2003⁵ privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea profitului impozabil sunt considerate cheltuieli deductibile numai cheltuielile efectuate în scopul realizării de venituri impozabile, inclusiv cele reglementate prin acte normative în vigoare, iar potrivit alin. (3) lit. m) ale aceluiași articol, în calculul profitului impozabil cheltuielile de funcționare, întreținere și reparații aferente unui sediu aflat în locuința proprietate personală a unei persoane fizice, folosită și în scop personal, au deductibilitate limitată, respectiv acestea **sunt deductibile în limita corespunzătoare suprafețelor puse la dispoziția societății în baza contractelor încheiate între părți, în acest scop.**

Așa cum se prevede la pct. 37 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004⁶, cu modificările și completările ulterioare, Titlul II "Impozitul pe profit", aceste cheltuieli de funcționare, întreținere și reparații aferente sediului sunt deductibile în limita determinată pe baza raportului dintre suprafața pusă la dispoziție contribuabilului, menționată în contractul încheiat între părți, și suprafața totală a locuinței. Contribuabilul va justifica cheltuielile de funcționare, întreținere și reparații aferente sediului cu documente legale, cum sunt contractele încheiate cu furnizorii de utilități și alte documente.

3. Ce diferență există între locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile și locațiunea bunurilor agricole?

Potrivit art. 1.777 din Legea nr. 287/2009⁷ privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, locațiunea este **contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.**

După natura bunurilor care pot face obiectul locațiunii, prin art. 1.778 se distinge asupra felurilor locațiunii în sensul că:

- ✓ **locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere;**
- ✓ **locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare.**

În ceea ce privește caracterul **executoriu al contractelor de locațiune și al contractelor de arendare** reținem dispozițiile art. 1.798 din Codul civil, potrivit cărora,

"Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege."

și art. 1.845,

"Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local constituie, în condițiile legii, titluri executorii pentru plata arendei la termenele și în modalitățile stabilite în contract."

În materie fiscală, reținem dispozițiile art. 81 alin. (2) din Codul fiscal, potrivit cărora, **contribuabilii care obțin venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de 15 zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent.**

⁵ *Legea nr. 571/22.12.2003 privind Codul fiscal* (M.O. nr. 927/23.12.2003), cu modificările și completările ulterioare

⁶ *Hotărârea Guvernului nr. 44/22.01.2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal* (M.O. nr. 112/06.02.2004), cu modificările și completările ulterioare

⁷ *Legea nr. 287/17.07.2009 privind Codul civil*, republicată (M.O. nr. 505/15.07.2011), cu modificările ulterioare

Prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 1.985/2012⁸ a fost aprobată Procedura de înregistrare a contractelor de locațiune, anexa nr. 2 la ordin, dar și modelul și conținutul formularului "Declarație de înregistrare a contractelor de locațiune", cod 14.13.01.42, prevăzut în anexa nr. 4.

În **materia închirierii locuințelor**, prin art. 1.824-1.835 din Codul civil se prevăd anumite **reguli particulare**, din care reținem:

- atunci când **contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel**, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei. Locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de: 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare; 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună;

- dacă **închirierea este pe durată determinată**, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă;

- este **considerată nescrisă orice clauză în temeiul căreia:**

- a) **chiriașul este obligat să încheie o asigurare** cu un asigurător impus de locator;
- b) se prevede **răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor** din apartamente diferite situate în același imobil, **în cazul** degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

- c) **chiriașul se obligă** să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de **reparații locale**, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;

- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract;

- în cazul în care, **fără justificare**, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la **rezilierea contractului**;

- **chiriașul poate ceda contractul de închiriere a locuinței sau subînchiria locuința numai cu acordul scris** al locatorului, caz în care, în lipsa unei stipulații contrare, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere.

În ceea ce privește **materia arendării** reținem următoarele **reguli particulare** reglementate prin art. 1.836-1.850 din Codul civil:

□ pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

- a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

- b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole;

□ dacă durata nu este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul;

□ contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute;

□ sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată pentru fiecare zi de întârziere, **arendășul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a**

⁸ Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 1.985/21.12.2012 privind aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de fiducie, a Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare (M.O. nr. 16/09.01.2013)

căruia rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local. Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a căruia rază teritorială sunt situate bunurile arendate;

☐ toate **cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului** de arendare revin arendașului;

☐ **arendașul este obligat**, chiar în lipsă de stipulație expresă, **să asigure bunurile agricole** pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale;

☐ atunci când arenda se plătește în fructe, în lipsa altui termen prevăzut în contract, **arendașul este de drept în întârziere** pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendatorul este de drept în întârziere pentru recepție de la data la care a fost notificat în scris de către arendaș;

☐ cu acordul scris al arendatorului, **arendașul poate să ceseze contractul de arendă** soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori;

☐ **nu sunt permise oficiile de arendași**, iar subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

☐ contractul de arendă **se reînnoiește de drept**, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an. Dacă durata contractului de arendă este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii se reduc la jumătate;

☐ contractul de arendă **încetează** prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului.

4. Redevența născută dintr-un contract de concesiune încheiat cu o autoritate publică locală având ca obiect transportul public local de călători poate să fie executată silit de către organul fiscal din cadrul autorității administrației publice locale care administrează această creanță?

În conformitate cu art. 1 alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003⁹ privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, acest cod **nu se aplică pentru administrarea creanțelor datorate bugetului general consolidat rezultate din raporturi juridice contractuale, cu excepția** redevențelor miniere, a redevențelor petroliere și a redevențelor rezultate din contracte de concesiune, arendă și alte contracte de exploatare eficientă a terenurilor cu destinație agricolă, încheiate de Agenția Domeniilor Statului.

Se reține că, redevența născută dintr-un contract de concesiune încheiat cu o autoritate publică locală având ca obiect transportul public local de călători este o creanță rezultată dintr-un raport juridic contractual. Prin urmare, cum prin încheierea contractului nu s-a intrat într-un raport de drept material fiscal cu autoritatea publică, iar administrarea acestei creanțe, deci inclusiv executarea silită, nu intră în sfera de aplicare a Codului de procedură fiscală, sunt aplicabile prevederile de drept comun privitoare la executarea silită¹⁰.

⁹ Ordonanța Guvernului nr. 92/24.12.2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată (M.O. nr. 513/31.07.2007), cu modificările și completările ulterioare

¹⁰ Legea nr. 134/01.07.2010 privind Codul de procedură civilă, republicată (M.O. nr. 545/03.08.2012), cu modificările și completările ulterioare

Trebuie avute în vedere *dispozițiile tranzitorii ale Legii nr. 76/24.05.2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă* (M.O. nr. 365/30.05.2012), cu modificările ulterioare, care în art. 3 prevede că:

“(1) Dispozițiile Codului de procedură civilă se aplică numai proceselor și executărilor silite începute după intrarea acestuia în vigoare.

(2) Procesele începute prin cereri depuse, în condițiile legii, la poștă, unități militare sau locuri de deținere înainte de data intrării în vigoare a Codului de procedură civilă rămân supuse legii vechi, chiar dacă sunt înregistrate la instanță după această dată.”