

Calculul impozitului pe veniturile din convențiile civile!

Potrivit ultimelor modificări ale Codului fiscal, aprobate prin Ordonanța de urgență nr. 125/2011, începând cu 1 ianuarie 2012, impozitul ce trebuie reținut pentru veniturile din activități desfășurate în baza contractelor/convențiilor civile încheiate potrivit Codului civil se stabilește aplicând o cotă de impunere de 10% la venitul brut din care se deduc contribuțiile sociale obligatorii reținute la sursă. Impozitul astfel reținut se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost plătit venitul.

Același mod de calcul al impozitului se aplică și pentru veniturile realizate în baza contractelor civile aflate în derulare la data de 1 octombrie 2011, dacă plata acestor venituri se face începând cu luna ianuarie 2012.

Celelalte prevederi privind posibilitatea contribuabililor care realizează venituri din convenții civile de a opta pentru stabilirea impozitului pe venit ca impozit final, în cotă de 16% asupra venitului brut, se mențin. Opțiunea de impunere a venitului brut se exercită în scris în momentul încheierii fiecărui raport juridic/contract și este aplicabilă veniturilor realizate ca urmare a activității desfășurate pe baza acestuia. Impozitul astfel calculat și reținut reprezintă impozit final și se virează la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

UNANIMITATEA

– condiție obligatorie pentru înstrăinarea părților comune dintr-un condominiu



Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, prevederi ce au fost introduse prin art. I din Legea nr. 170/2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 10¹ din Legea locuinței nr. 114/1996, lege publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 507 din 21 iulie 2010.

Aplicația practică a acestor prevederi, în cazul asociațiilor de proprietari, a fost posibilitatea înstrăinării sau ipotecării părților comune, respectiv a uscătoriei și/sau a terasei blocului, dacă exista o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

Prevederile de lege declarate neconstituționale au următorul conținut: - Art. 45 alin. (3)-(6):

"(3) Prin excepție de la dispozițiile alin. (2) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(4) În cazul prevăzut la alin. (3), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietate a obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(5) În cazurile prevăzute la alin. (3) și (4), coproprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

(6) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor".

Curtea Constituțională a constatat că, prin adoptarea Legii nr. 170/2010, s-a dorit instituirea unui regim derogatoriu de la regimul general al coproprietății forțate din condominii, dar acesta contravine dispozițiilor legale în vigoare referitoare la dreptul de proprietate privată. Regimul juridic al bunurilor

coproprietate forțată nu poate fi schimbat decât cu consimțământul tuturor proprietarilor din clădire. Așa fiind, Curtea a constatat că înstrăinarea coproprietății forțate cu votul majorității de 2/3 dintre proprietari echivalează practic cu o vânzare a bunului altuia, fără a exista consimțământul proprietarilor care nu au votat sau au votat împotriva, având drept consecință încălcarea unui drept fundamental al omului, și anume dreptul de proprietate, garantat de art. 44 din Constituție.

Referitor la momentul de la care se aplică decizia Curții Constituționale, art. 47, alin. 1 din Constituție prevede că „Dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept”.

De la data publicării în Monitorul Oficial al României, 12.01.2012, decizia este general obligatorie și are putere numai pentru viitor, dispozițiile Legii nr. 170/2010 sunt suspendate de drept, iar în 45 de zile de la publicarea deciziei își încetează efectele juridice, dacă în acest termen Parlamentul nu modifică legea. Decizia Curții Constituționale nu are efecte asupra situațiilor juridice definitiv realizate înainte de publicarea Deciziei, dar se aplică, în principiu, tuturor situațiilor juridice născute, modificate sau stinse după publicarea sa, situațiilor juridice în curs de constituire, modificare sau stingere.

Așadar, pentru înstrăinarea unor părți comune din imobil ce ar pune în valoare construcția respectivă și nu ar afecta rezistența construcției și funcționalitatea utilităților comune, este necesar acordul unanim al proprietarilor dintr-un condominiu.

Aquatim acceptă plata parțială a facturilor

S.C. Aquatim S.A. Timișoara informează asociațiile de locatari/prorietari că acceptă plăți parțiale ale facturilor, în una dintre următoarele situații:

1. Plata eșalonată a facturilor existente în sold la un moment dat, din cauza unor probleme interne ale asociației (defect interior al instalațiilor de apă, reparații etc.). În acest caz, solicitarea de eșalonare a plății se acceptă în următoarele condiții:

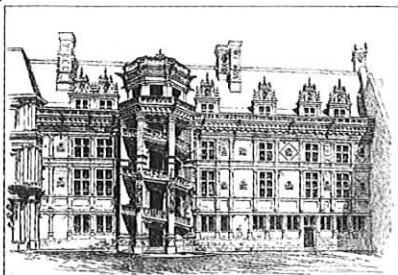
- a) achitarea ratelor lunare stabilite în cererea de eșalonare la plată a datoriilor;
- b) achitarea penalităților de întârziere aferente;
- c) achitarea facturilor curente în termenele de scadență înregistrate pe factură.



2. Plata parțială a facturilor de către asociațiile de locatari/prorietari care fac dovada că au acționat în instanță proprietarii care nu își achită sumele datorate la întreținere. Contravaloarea sumelor neîncasate urmează a fi recuperată la terminarea proceselor dintre asociații și proprietarii rău platnici.

S.C. Aquatim S.A. Timișoara precizează că aceste plăți parțiale au fost acceptate încă din anul 2010 ca o măsură de sprijin pentru asociațiile de locatari și proprietari, pentru a limita penalitățile de întârziere și sumele datorate societății furnizoare, dar și pentru a se evita sistarea serviciilor pe care S.C. Aquatim le prestează acestor asociații.

SPRIJIN GERMAN PENTRU PROPRIETARIII DIN IMOBILELE - MONUMENT ISTORIC



Începând din acest an, pe perioada următorilor 30 de ani. Primăria Municipiului Timișoara, împreună cu KfW Frankfurt pe Main (Creditor) și Ministerul Finanțelor Publice (Împrumutat), implementează programul de sprijin financiar „Reabilitarea Monumentelor Istorice din Cartierele Istorice ale Timișoarei, Infrastructură Municipală Faza II”. Scopul programului este susținerea proprietarilor clădirilor istorice protejate, situate în cartierele Cetate, Iosefin și Fabric, care intenționează să pună în valoare, prin măsuri de reabilitare, imobilul pe care îl au în proprietate, dar nu au posibilitatea financiară de a acoperi costurile unor astfel de lucrări, deși, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, proprietarii imobilului monument istoric le revine sarcina întreținerii, consolidării, restaurării și punerii în valoare a acestuia.

Contractul de finanțare prevede acordarea Municipiului Timișoara, de către KfW a unei finanțări în valoare de 5.000.000 de euro, pentru reabilitarea clădirilor istorice proprietate publică și/sau privată. Valoarea totală a acestei finanțări este compusă dintr-un *credit* în valoare de 3.000.000 de euro, *rambursabil* pe o perioadă de 30 de ani, cu o dobândă de 2% pe an și un *credit nerambursabil* (grant) de 2.000.000 de euro.

Pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara au fost inventariate peste 14.500 de clădiri istorice, imobile construite înainte de anul 1940. Conform Legii 422/2001, în Lista monumentelor istorice (2010) sunt înregistrate 97 de poziții (clădiri monumente, ansambluri sau situri), dintre care 43 monumente de clasă A – monumente istorice de valoare națională și universală și 54 de monumente de clasă B – monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local. În total sunt protejate 949 clădiri istorice, majoritatea acestora fiind amplasate în vechile cartiere istorice ale Timișoarei: Cetate, Iosefin și Fabric.

Pentru accesarea sprijinului financiar prin acest program, trebuie îndeplinite minimum următoarele condiții:

1. Sprijinul financiar se acordă pentru lucrări de reabilitare a întregului imobil, prioritare fiind lucrările care vizează siguranța construcției și a cetățenilor, precum și îmbunătățirea esteticii spațiului public. Nu se acordă sprijin financiar pentru reabilitarea unor părți din imobil sau pentru creșterea confortului interior.

2. Valoarea maximă alocată pentru reabilitarea unui imobil este contravaloarea în lei a sumei de 350.000 de euro.

3. Clădirea în care sunteți proprietar trebuie să fie inclusă în Lista monumentelor istorice (2010), preferabil pe lista prioritară inclusă în Acordul de împrumut și finanțare;

4. Regimul juridic al imobilului trebuie să fie cert și să nu existe litigii asupra lui sau asupra unor părți ale acestuia;

5. Este necesar acordul tuturor proprietarilor imobilului pentru înscrierea în program. Nu este obligatorie solicitarea sprijinului financiar de către toți proprietarii. Se acceptă și contribuția proprie a acestora la finanțarea lucrărilor.

6. Proprietarii trebuie să prezinte proiectul tehnic de execuție, întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiștii Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara, precum și autorizație de construire pentru lucrările de reabilitare ale imobilului.

7. Proprietarii trebuie să desemneze și să împuternicească o persoană, care să îi reprezinte pe toată perioada de implementare a proiectului. Este preferabilă organizarea locatarilor imobilului în asociație de proprietari;

8. Nu vor fi admise ca eligibile imobilele la care valoarea lucrărilor de consolidare și reabilitare depășește valoarea de piață a construcției.

Pentru accesarea sprijinului financiar, trebuie parcurse următoarele etape:

1. *Informarea și verificarea eligibilității solicitantului.* Reprezentantul proprietarilor se poate adresa Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara pentru obținerea de informații și pentru verificarea eligibilității imobilului în cadrul programului de sprijin financiar pentru reabilitarea clădirilor istorice.

2. *Depunerea cererii pentru accesarea sprijinului financiar pentru reabilitarea clădirilor istorice.* După confirmarea eligibilității imobilului, reprezentantul proprietarilor va primi formularele de înscriere în program și materialele aferente. Pentru accesarea sprijinului financiar pentru reabilitarea clădirilor istorice, reprezentantul proprietarilor imobilului va depune la sediul Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara următoarele documente:

- cererea de accesare a sprijinului financiar pentru reabilitarea clădirilor istorice;
- extras de carte funciară la zi (în original), colectiv și individual (pe proprietari);
- tabel nominal cu proprietarii, suprafețele individuale, cotele-părți comune;
- acordul proprietarilor pentru intrarea în programul de sprijin financiar KfW;
- chestionarul completat privind măsurile de reabilitare.

În situația în care documentele depuse atestă îndeplinirea condițiilor, proprietarii vor fi înștiințați în scris (înștiințare de precalificare) de către reprezentanții Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara că s-au calificat pentru următoare fază a proiectului.

3. *Evaluarea stării fizice a imobilului.* Centrul de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara va desemna un arhitect pentru întocmirea raportului de evaluare a clădirii. De concluziile acestui raport depinde, în mare măsură, admiterea imobilului în program. Costurile cu raportul de evaluare vor fi asumate de către Centrul de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara, din fonduri ale programului, destinate asistenței tehnice. (Această fază se va derula numai după obținerea grantului KfW). Nu vor fi admise ca eligibile imobilele la care valoarea estimată a lucrărilor de consolidare și reabilitare depășește valoarea de piață a construcției.

4. *Depunerea dosarului.* Pentru aprobarea finanțării lucrărilor de reabilitare ale imobilului solicitant, dosarul de înscriere în program se va completa cu:

- proiectul tehnic și autorizația de construire; este indicat ca pe parcursul întocmirii acestuia proiectantul să se consulte cu experții Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara;

- documente care atestă existența garanției imobiliare (contract de ipotecă instituit asupra apartamentului / apartamentelor / imobilului, după caz, până la concurența sumei ce îi revine proprietarului conform mențiunilor contractului de sprijin financiar);
- extras de cont bancar care să dovedească existența sumei necesare achitării contravalorii părții din lucrările de reabilitare ce revine proprietarului care nu solicită sprijin financiar;
- adeverință de venit pentru fiecare proprietar al imobilului;
- extras de carte funciară al imobilului, la zi, în original (colectiv și individual pe apartamente);
- acordul notarial al tuturor proprietarilor de accesare a programului de sprijin financiar KfW; se va desemna și un reprezentant al proprietarilor în relația cu Municipiul Timișoara pe parcursul întregii perioade de inițiere și derulare a lucrărilor de reabilitare;
- trebuie să ateste îndeplinirea actului constitutiv și codul unic de înregistrare al asociației de proprietari (dacă este cazul).

5. *Analiza dosarului, decizia pentru acordarea finanțării și semnarea Contractului de sprijin financiar de către părți.* Dosarul va fi verificat de experții tehnici și financiari ai Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara. Valoarea contractului de sprijin financiar individual, pentru fiecare proprietar, se va stabili conform ponderii suprafeței proprii în suprafața totală a imobilului.

6. *Realizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului.* Primăria Municipiului Timișoara va demara, prin serviciile specializate și CCRCIT, procedura de achiziție publică a dirigintelui de șantier și a executantului lucrărilor de reabilitare. Execuția lucrărilor de reabilitare va fi coordonată de către experții Centrului de Coordonare pentru Reabilitarea Cartierelor Istorice din Timișoara. Reprezentantul legal desemnat de către proprietarii imobilului va fi implicat în procedura de selecție a constructorului, precum și în procesul de execuție a lucrărilor de reabilitare. În acest sens, acesta va fi cooptat în Comisia de evaluare a ofertelor și va participa la toate fazele de recepție a lucrărilor (recepții parțiale, recepții la terminarea lucrărilor și recepții finale).

7. *Recuperarea costurilor lucrărilor.* Din a patra lună de la data încheierii contractului de sprijin financiar, va începe recuperarea costurilor lucrărilor de reabilitare, conform graficului de rambursare, parte a Contractului individual de sprijin financiar. La finalizarea lucrărilor de execuție, graficul de rambursare va fi ajustat prin Act Adițional conform valorii efective a lucrărilor de reabilitare.

Informații detaliate, precum și Lista clădirilor istorice prioritare în programul de reabilitare și Lista cu monumentele istorice din Timișoara pot fi obținute de la Primăria Municipiului Timișoara, fie direct la sediul instituției, fie prin consultarea site-ului www.primariatm.ro.



GHID JURIDIC

Declarația 205

Conform art. 93 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și Ordinului MEF nr. 2.371/2007 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la Titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Declarația 205, "Declarație informativă privind impozitul reținut pe veniturile cu regim de reținere la sursă, pe beneficiari de venit", se completează și se depune de către plătitorii de venit care au obligația calculării, reținerii și virării impozitului pe veniturile cu regim de reținere la sursă, cu excepția veniturilor de natură salarială și asimilate acestora.

Astfel, cei care au obținut venituri din activități independente desfășurate în baza contractelor/convențiilor civile încheiate potrivit Codului civil au obligația să depună declarația la organul fiscal la care sunt înregistrați în evidența fiscală, până în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului curent pentru anul expirat, în format electronic, pe suport magnetic sau optic, prin folosirea programului de asistență elaborat de Ministerul Economiei și Finanțelor. Suportul magnetic sau optic va fi însoțit de borderoul centralizator, listat pe hârtie, semnat și ștampilat.

Ori de câte ori plătitorul de venit constată erori în declarația depusă anterior, acesta completează și depune o declarație rectificativă, situație în care se va înscrie "X" în căsuța prevăzută în acest scop.

Borderoul se completează în două exemplare; originalul se depune la organul fiscal, împreună cu formatul electronic al declarației, iar copia se păstrează de către plătitorul de venit.

COLECTIVUL DE REDACTIE

Semnal nr. 71, Ianuarie 2012
Petru Olariu
Miriam Lazăr
Anamaria Soplontai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194
Tel./Fax: 0256/201237,
E-mail: falt@falt.ro
[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)

Program cu publicul

Luni	9-13	
Marți	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	