



Ghidul de informare pentru persoanele fizice ce nu desfășoară activitate de întreprinzător privind veniturile sub formă de creștere/pierdere de capital

2025

CUPRINS

I. INTRODUCERE	3
II. NORME GENERALE	4
III. CAZURI SPECIFICE ÎN DETERMINAREA CREȘTERII DE CAPITAL.....	6
3.1 Alt bun imobil decât locuința de bază (casă, apartament, vilă, garaj, etc.).....	6
3.2 Acțiuni/cote părți.....	8
3.3 Terenuri	9
3.4 Altă proprietate decât cea care a fost sus-menționată (utilaje, autoturisme, tablouri, etc.).....	11
3.5 Înstrăinarea activelor de capital prin moștenire, donație.....	13
IV. NORME FINALE	16
V. SURSE DE INFORMARE UTILE.....	17

I. INTRODUCERE

Dragi cititori,

Acest ghid vă oferă o prezentare generală de familiarizare privind aspectele fiscale aferent determinării creșterii/pierderii de capital pentru persoanele fizice ce nu desfășoară activitatea de întreprinzător. Totodată, ghidul vă oferă mai multe exemple practice privind modalitatea determinării creșterii de capital (înstrăinarea apartamentului, acțiunilor/cote părți, terenuri, autoturisme, etc.)

Ce ne-am propus prin acest ghid?

- a) să vă facem cunoscuți cu noțiunile privind activele de capital;
- b) să vă ajutăm să aflați ce constituie baza valorică și valoarea de înstrăinare și cum se formează acestea;
- c) să vă oferim unele informații vizavi de determinarea creșterii de capital la înstrăinarea activelor de capital;
- d) să vă facem cunoscuți cu cazuri specifice în determinarea creșterii de capital cu descrierea exemplelor concrete;
- e) să vă aducem la cunoștință modalitatea de declarare a calculului creșterii sau pierderii de capital în Declarația persoanei fizice cu privire la impozitul pe venit (Forma CET);
- f) să vă informăm care sunt cazurile în care nu este recunoscută creșterea de capital;
- g) să vă oferim unele surse de informare utile privind determinarea venitului impozabil sub formă de creștere/pierdere de capital.

II. NORME GENERALE

Modul de determinare a creșterii și pierderilor de capital se reglementează de Capitolul 5 „Creșterea și pierderile de capital” Titlul II al Codului fiscal și Hotărârea Guvernului nr.693 din 11.07.2018.

Conform art.18 lit.e) din Codul fiscal, creșterea de capital reprezintă sursă de venit impozabilă.

Subiecții impunerii sunt persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova care nu practică activitate de întreprinzător și care vând, schimbă sau înstrăinează sub altă formă active de capital.

Obiect al impunerii constituie veniturile obținute din înstrăinarea dreptului de proprietate asupra activelor de capital, confirmat prin actele juridice corespunzătoare, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare, donație, întreținere pe viață, schimb, inclusiv în cazul în care transferul se realizează în baza deciziilor și hotărârilor sau a altor acte, inclusiv a celor cu putere juridică ale instanțelor de judecată, precum și ale autorităților administrației publice locale și centrale.

Active de capital (art.39 din Codul fiscal):

- a) titlurile (cotele) de participare, obligațiunile, alte titluri de proprietate în activitatea de întreprinzător;
- b) proprietatea privată nefolosită în activitatea de întreprinzător;
- c) terenurile;
- c) opțiunea la procurarea sau vânzarea activelor de capital.

Noțiuni privind activele de capital:

Titlu (cotă) de participare este orice acțiune sau altă parte socială într-o persoană juridică.

Alte titluri de proprietate în activitatea de întreprinzător – alte titluri de proprietate decât cele specificate anterior care atestă dreptul de proprietate în activitatea de întreprinzător (spre ex.: cota-parte pentru SRL).

Proprietatea privată nefolosită în activitatea de întreprinzător – altă proprietate neutilizată în activitatea de întreprinzător decât cele menționate anterior.

Teren – parte din teritoriu avînd hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile. (Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998).

Opțiunea la procurarea sau vânzarea activelor de capital sunt contracte între un vânzător și un cumpărător, care dau acestuia din urmă dreptul, dar nu și obligația, de a vinde sau a cumpăra un anumit activ la o dată viitoare, drept obținut în schimbul plății către vânzător a unei prime, iar în conformitate cu art.12 din Codul fiscal opțiunea reprezintă condiție care prevede dreptul la alegere.

Creștere de capital se consideră excedentul sumei încasate în urma vânzării, schimbului sau altei forme de înstrăinare (scoatere din uz) a activului de capital în raport cu baza valorică a acestuia.

Pierdere de capital se consideră excedentul bazei valorice a activului de capital în raport cu suma încasată în urma vânzării, schimbului sau altei forme de înstrăinare (scoatere din uz) a lui.

Baza valorică – valoarea activelor de capital procurate sau create de contribuabil.

Valoarea de înstrăinare – suma înregistrată ca urmare a donației, vânzării, schimbului care atestă trecerea dreptului de proprietate asupra activelor de capital de la o persoană la alta.

Baza valorică a activelor de capital se formează în urma¹:

- procurării;
- creării cu forțele proprii;
- redistribuirii (transmiterii) a proprietății în devălmășie între soți sau foști soți;
- moștenirii, donării (titlu de donație) sau prin contractul de întreținere pe viață;
- schimbului.

Valoarea de înstrăinare se formează în urma:

- donării;
- vânzării;
- schimbului;
- înlocuirii forțate, ș.a.

Valoarea de înstrăinare (VÎ) – Baza valorică (BV) sau Baza valorică (ajustată) (BV(ajust.))

Creșterea/pierdere de capital (CC/PC)

(Venitul care poate fi obținut din înstrăinarea activelor de capital)

În scopuri fiscale: **CC x 50%**

(se va impozita conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal)

În cazul în care contribuabilul, în urma înstrăinării a mai multor active de capital, obține pe parcursul unui an fiscal atât creștere de capital cât și pierderi de capital, suma creșterii de capital

¹ art.42 alin.(1) din Codul fiscal

se va determina peste nivelul oricăror pierderi de capital. Pierderile de capital suportate de contribuabil pe parcursul anului fiscal se deduc numai în limita creșterii de capital.

III. CAZURI SPECIFICE ÎN DETERMINAREA CREȘTERII DE CAPITAL

3.1 Alt bun imobil decât locuința de bază (casă, apartament, vilă, garaj, etc.)

Baza valorică la înstrăinarea altui bun imobil decât locuința de bază

Baza valorică a bunului imobil aflat în posesia contribuabilului la 1 ianuarie 1998 se consideră procurate la prețul de piață în vigoare la această dată (*pct.41 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.693 din 11 iulie 2018*).

Baza valorică a bunului imobil dobândit în proprietatea contribuabilului după 1 ianuarie 1998 se determină în baza documentelor ce atestă trecerea dreptului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare.

Documente care confirmă baza valorică/baza valorică ajustată în cazul înstrăinării altui bun imobil decât locuința de bază (Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018):

- Contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb, ș.a.;
- Contractul privind investițiile în construcții;
- Certificatul de moștenitor legal și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Contractul (actul) de donație și raportul de evaluare emis de către un evaluator sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Actele care confirmă temeiul de dobândire a dreptului de proprietate și sumele achitate pentru dobândirea dreptului de proprietate;
- Pentru mai multe detalii, a se vedea Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018.

În conformitate cu prevederile art.42 alin.(1) din Codul fiscal, baza valorică a activelor de capital se confirmă documentar potrivit modului stabilit de Ministerul Finanțelor (Ordinul Ministerului Finanțelor nr.40 din 6 februarie 2018). Astfel, în dependență de modul în care activul de capital a fost dobândit baza valorică se va confirma prin documente corespunzătoare.

În cazul lipsei documentelor de confirmare a activelor de capital, baza valorică va constitui zero.

Dacă contribuabilul nu dispune de documentele ce confirmă crearea bunului imobil (construit cu forțele proprii), baza valorică va constitui valoarea de piață estimată de organele cadastrale teritoriale prin prezentarea Certificatului privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile.

Exemplul 1: (alte bunuri imobile)

Persoana fizică X a vândut apartamentul în anul 2024 în valoarea de 40 000 euro, convertit la cursul oficial al BNM la ziua efectuării tranzacției (1 euro = 19,5 lei), casa s-a aflat în proprietatea contribuabilului din anul 2022, anterior procurat la valoarea de 500 000 lei.

În condițiile exemplului:

$BV = 500\,000\text{ lei}$

Respectiv:

$CC = V\hat{I} - BV = 780\,000\text{ lei} - 500\,000\text{ lei} = 280\,000\text{ lei}$

$V\hat{I} = 40\,000\text{ euro} \times 19,5\text{ lei} = 780\,000\text{ lei};$ În scopuri fiscale: $CC = 280\,000\text{ lei} \times 50\% = 140\,000\text{ lei}$

În rezultatul tranzacției, persoana fizică X a înregistrat venit impozabil sub formă de creștere de capital în mărime de 140 000 lei.

Prin urmare, la înstrăinarea proprietății imobiliare persoana fizică urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = $140\,000\text{ lei} \times 12\% = 16\,800\text{ lei}$.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), persoana fizică X va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit (Forma CET18) în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

3.2 Titlurile (cotele) de participare, obligațiunile

Baza valorică la înstrăinarea titlurilor (cotele) de participare, obligațiunile

Baza valorică a acțiunilor/cotelor-părți aflate în posesia contribuabilului la 1 ianuarie 1998 se consideră prețul de piață, în vigoare la această dată².

Baza valorică a acțiunilor/cotelor-părți dobândit în proprietatea contribuabilului după 1 ianuarie 1998 se determină în baza documentelor ce atestă trecerea dreptului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare.

Documente care confirmă baza valorică/baza valorică ajustată în cazul înstrăinării titlurilor (cotele) de participare, obligațiunile (Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018):

- Contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb;
- Certificatul de moștenitor legal și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Contractul (actul) de donație și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Actele care confirmă temeiul de dobândire a dreptului de proprietate și sumele achitate pentru dobândirea dreptului de proprietate;
- Pentru mai multe detalii, a se vedea Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018.

În conformitate cu prevederile art. 42 alin. (1) lit.j) din Codul fiscal, bază valorică a activelor de capital se confirmă documentar conform modului stabilit de Ministerul Finanțelor și constituie valoarea titlurilor (cotelor) de participare tranzacționate în cadrul *stock option plan*, care reprezintă prețul de achiziție preferențial stabilit la data acordării dreptului. Pentru titlurile (cotele) de participare dobândite cu titlu gratuit, baza valorică a acestora este considerată egală cu zero.

² pct.41 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.693 din 11 iulie 2018

Exemplul 2: (titlurile (cotele) de participare, obligațiunile)

Contribuabilul X a vândut acțiuni în anul 2024 în valoare de 30 000 lei, pe care le-a procurat cu 25 000 lei.

În condițiile exemplului:

$BV = 25\,000$ lei

$VÎ = 30\,000$ lei

Respectiv:

$CC = VÎ - BV = 30\,000 \text{ lei} - 25\,000 \text{ lei} = 5\,000 \text{ lei}$

În scopuri fiscale: $CC = 5\,000 \text{ lei} \times 50\% = 2\,500 \text{ lei}$

În rezultatul tranzacției contribuabilul X a înregistrat venit impozabil sub formă de creștere de capital în mărime de 2 500 lei.

Prin urmare, la înstrăinarea acțiunilor, persoana fizică urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = $2\,500 \text{ lei} \times 12\% = 300 \text{ lei}$.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

3.3 Terenuri

Baza valorică la înstrăinarea terenurilor

Baza valorică a terenurilor aflate în posesia contribuabilului la 1 ianuarie 1998 se consideră prețul de piață, în vigoare la această dată (pct.41 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.693 din 11 iulie 2018).

Baza valorică a terenurilor dobândite în proprietatea contribuabilului după 1 ianuarie 1998 se determină în baza documentelor ce atestă trecerea dreptului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare.

Documentele care confirmă baza valorică/baza valorică ajustată în cazul înstrăinării terenurilor (Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018):

- Contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb;
- Certificatul de moștenitor legal și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Contractul (actul) de donație și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Actele care confirmă temeiul de dobândire a dreptului de proprietate și sumele achitate pentru dobândirea dreptului de proprietate;
- Pentru mai multe detalii, a se vedea Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018.

Exemplul 3: (terenuri)

Contribuabilul, în anul 2024, a vândut 2 terenuri X și Y. Terenul X, primit în baza titlului de autentificare cu titlu gratuit de la primărie, l-a vândut la valoarea de 100 000 lei, iar terenul Y, procurat în anul 2005 la valoarea de 150 000 lei, l-a vândut la valoarea de 130 000 lei

În condițiile exemplului:

Terenul X

BV = 0 lei

VÎ = 100 000 lei

Respectiv:

$CC = VÎ - BV$

$CC = 100\,000\text{ lei} - 0\text{ lei} = 100\,000\text{ lei}$

În scopuri fiscale: $CC = (100\,000\text{ lei} + (-20\,000\text{ lei})) \times 50\% = 40\,000\text{ lei}$

Terenul Y

BV = 150 000 lei

VÎ = 130 000 lei

$CC = VÎ - BV$

$PC = 130\,000\text{ lei} - 150\,000\text{ lei} = -20\,000\text{ lei}$

În rezultatul tranzacției contribuabilul a înregistrat venit impozabil sub formă de creștere de capital în mărime de 40 000 lei, creșterea de capital fiind determinată peste nivelul oricăror pierderi de capital. Prin urmare, la înstrăinarea terenurilor, persoana fizică urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = 40 000 lei x 12% = 4 800 lei.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

3.4 Altă proprietate decât cea care a fost sus-menționată (utilaje, autoturisme, tablouri etc.)

Baza valorică la înstrăinarea altor proprietăți	
Baza valorică a proprietății aflate în posesia contribuabilului la 1 ianuarie 1998 se consideră prețul de piață, în vigoare la această dată (pct.41 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.693 din 11 iulie 2018).	
Baza valorică a proprietății dobândite după 1 ianuarie 1998 se determină în baza documentelor ce atestă trecerea dreptului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare.	

Documentele care confirmă baza valorică/baza valorică ajustată în cazul înstrăinării altor proprietăți (Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018):

- Contractul de vânzare-cumpărare, schimb, donație, privind procurarea sau vânzarea activelor de capital;
- Factura (factura de expediție) sau factura fiscală și actul confirmativ privind achitarea de fapt a prețului;
- Certificatul de moștenitor legal și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate sau certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile;
- Documentul internațional-invoice, declarația vamală aferentă sumei facturate și actul confirmativ privind achitarea de fapt a prețului;
- Pentru mai multe detalii, a se vedea Ordinul MF nr.40 din 06.02.2018.

Exemplul 4: (automobil importat)

Contribuabilul X a vândut în anul 2024 contribuabilului Y un automobil în valoare de 120 000 lei. Automobilul a fost procurat în Germania în luna februarie a aceluiași an, conform invoice în sumă de 5 000 euro (convertit la cursul oficial al BNM din ziua efectuării tranzacției 1 euro = 19,5 lei). Plățile vamale achitate de importator (care evoluează în calitate de declarant) constituie 16 500 lei, și sunt confirmate prin extrasul din documente bancare.

În condițiile exemplului:

$$BV(\text{ajust.}) = (5\,000 \text{ euro} \times 19,5 \text{ lei}) + 16\,500 \text{ lei} = 114\,000 \text{ lei}$$

$$V\hat{I} = 120\,000 \text{ lei}$$

Respectiv:

$$CC = V\hat{I} - BV(\text{ajust.}) = 120\,000 \text{ lei} - 114\,000 \text{ lei} = 6\,000 \text{ lei}$$

Prin urmare, la înstrăinarea automobilului, persoana fizică urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = 6 000 lei x 12% = 720 lei.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

! În cazul în care contribuabilul nu dispune de niciun document care să confirme baza valorică, aceasta va constitui zero³.

!! În cazul înstrăinării unui autoturism care a fost în proprietatea contribuabilului cel puțin 3 ani până la data înstrăinării, cu excepția autovehiculelor de colecție de interes istoric sau etnografic.

Exemplu:

În cazul în care contribuabilul a vândut în anul 2023 un automobil care a fost procurat în 2018, acesta la înstrăinarea lui nu va determina creșterea de capital, deoarece creșterea de capital nu este recunoscută în scopuri fiscale în cazul înstrăinării autoturismului care a fost în proprietatea contribuabilului cel puțin 3 ani până la data înstrăinării (art. 40 alin. (5¹) din Codul fiscal).

Exemplu:

Care este regimul fiscal aplicat la înstrăinarea mai multor autoturisme pe parcursul unei perioade fiscale, în condițiile în care acestea au fost în proprietatea contribuabilului cel puțin 3 ani până la data înstrăinării acestora?”

Potrivit art.40 alin. (5¹) din Codul fiscal, creșterea sau pierderea de capital nu este recunoscută în scopuri fiscale în cazul înstrăinării unui autoturism care a fost în proprietatea contribuabilului cel puțin 3 ani până la data înstrăinării, cu excepția autovehiculelor de colecție de interes istoric sau etnografic.

Astfel, în cazul înstrăinării pe parcursul perioadei fiscale a unuia sau mai multor autoturisme, care au fost în proprietatea contribuabilului mai mult de 3 ani, nu urmează a fi determinată creșterea de capital și nu apare obligația prezentării Declarației cu privire la impozitul pe venit (Forma CET18).

De menționat, că prevederile art. 40 alin. (5¹) din Codul fiscal, se aplică pentru veniturile încasate începând cu perioada fiscală 2023.

Totodată, în cazul înstrăinării autoturismelor care nu cad sub incidența art.40 alin. (5¹) din Codul fiscal, contribuabilul urmează să calculeze impozitul pe venit reieșind din suma impozabilă a creșterii de capital, aplicând cota în mărime de 12%, stabilită la art.15 lit. a).”

³ art.42 alin.(1) lit.g) din Codul fiscal

3.5 Înstrăinarea activelor de capital prin moștenire, donație

Donarea unor bunuri în folosul persoanelor fizice se efectuează prin încheierea unui contract de donație, în conformitate cu prevederile art. 1198 din Codul civil.

Conform art. 40 alin. (4) din Codul fiscal, persoana care face o donație (donatorul) se consideră că a vândut bunul donat la un preț ce reprezintă mărimea maximă din baza lui valorică ajustată sau prețul lui de piață la momentul donării.

În conformitate cu prevederile art. 42 alin. (1) lit.d) din Codul fiscal, bază valorică a activelor de capital se confirmă documentar conform modului stabilit de Ministerul Finanțelor și constituie valoarea de piață a activelor de capital (la data dobândirii dreptului de proprietate) obținute prin moștenire sau titlu de donație, se confirmă documentar conform modului stabilit de Ministerul Finanțelor.

Documentele ce confirmă baza valorică a proprietății dobândite prin donație:

- 1) Contractul (actul) de donație și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate;
- 2) Contractul (actul) de donație și certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile.

Documentele ce confirmă baza valorică a proprietății dobândite prin moștenire:

- 1) Certificatul de moștenitor legal și raportul de evaluare emis de către un evaluator competent care confirmă valoarea de piață a activului la data dobândirii dreptului de proprietate;
- 2) Certificatul de moștenitor legal și certificatul privind valoarea bunului imobil emis de către entitatea responsabilă să țină evidența de stat a bunurilor imobile.

Exemplul 5: (donație/moștenire)

Contribuabilul X a donat contribuabilului Y în anul 2024 un apartament (care nu constituie locuință de bază) la prețul de piață de 400 000 lei. Apartamentul dat a fost dobândit prin moștenire în anul 2016, valoarea de piață a căruia constituia 300 000 lei.

În condițiile exemplului:

$BV = 300\,000$ lei

$VÎ$ (donare) = 400 000 lei

Respectiv:

$CC = VÎ - BV$

$CC = 400\,000 \text{ lei} - 300\,000 \text{ lei} = 100\,000 \text{ lei}$

În scopuri fiscale: $CC = 100\,000 \text{ lei} \times 50\% = 50\,000 \text{ lei}$

În rezultatul tranzacției contribuabilul X a obținut venit impozabil sub formă de creștere de capital în mărime de 50 000 lei.

Prin urmare, la donarea apartamentului, persoana fizică urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = 50 000 lei $\times$ 12% = 6 000 lei.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

Exemplul 6: (achitare în rate)

Contribuabilul X a vândut în anul 2023 apartamentul contribuabilului Y, în sumă de 1 500 000 lei această sumă fiind achitată în diferite perioade fiscale: în anul 2023 – 1 050 000 lei și în anul 2024 – 450 000 lei. Apartamentul înstrăinat a fost procurat în 2012 la valoarea de 1 000 000 lei și nu a servit drept locuință de bază.

În condițiile exemplului:

- a) Determinarea creșterii de capital pentru perioada fiscală 2023

$1\,050\,000 \text{ lei} / 1\,500\,000 \text{ lei} = 0,7 \times 100 = 70\%$ (cota procentuală achitată în anul 2023)

$BV(2023) = 1\,000\,000 \text{ lei} \times 70\% = 700\,000 \text{ lei}$

$VÎ(2023) = 1\,050\,000 \text{ lei}$

Respectiv:

$CC(2023) = VÎ - BV = 1\,050\,000 \text{ lei} - 700\,000 \text{ lei} = 350\,000 \text{ lei}$

În scopuri fiscale $2023 = 350\,000 \text{ lei} \times 20\% = 70\,000 \text{ lei}$

- b) Determinarea creșterii de capital pentru perioada fiscală 2024

$450\,000 \text{ lei} / 1\,500\,000 \text{ lei} = 0,3 \times 100 = 30\%$ (cota procentuală achitată în anul 2024)

$BV(2024) = 1\,000\,000 \text{ lei} \times 30\% = 300\,000 \text{ lei}$

$VÎ(2024) = 450\,000 \text{ lei}$

Respectiv:

$CC(2024) = VÎ - BV = 450\,000 \text{ lei} - 300\,000 \text{ lei} = 150\,000 \text{ lei}$

În scopuri fiscale $2024 = 150\,000 \text{ lei} \times 50\% = 75\,000 \text{ lei}$

În rezultatul tranzacției contribuabilul X a înregistrat venit impozabil sub formă de creștere de capital pentru anul 2023 în mărime de 70 000 lei, iar pentru anul 2024 - 75 000 lei. Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X a prezentat pentru anul 2023 Declarația cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie 2024, iar pentru anul 2024 - nu mai târziu de 30 aprilie 2025.

Notă: În continuare se prezintă exemplul de completare a Declarației persoanei fizice cu privire la impozitul pe venit (Forma CET18) prezentată pentru anul 2024:

Secțiunea a patra

(K.) CALCULUL creșterii sau pierderii de capital

Adăuga rând							
Nr d/o	Codul activului de capital*	Codul tipului de instrainare**	Suma incasata	Data efectuării operațiunii	Baza valorică ajustată (majorată sau micșorată) (art.42 din CF)	Suma creșterii de capital (K3-K5)	Suma pierderii de capital (K3-K5)
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
1	ALT	VIN	650000	15/05/2020	500000	150000.00	0.00
Total						150000.00	0.00

(K8) Suma impozabilă a creșterii de capital (K6-K7) x 50%

75000.00

* Codul activului de capital				** Codul tipului de instrainare	
MT	Mijloc de transport	ALT	Alte imobile	VIN	În baza contractului de vânzare-cumpărare
TR	Teren	CP	Cota-parte	DON	În baza contractului de donație
OB	Obligațiuni	AAC	Alte active de capital	SCH	În baza contractului de schimb
AT	Acțiuni			AMS	Alt mod de instrainare

Exemplul 7: (apartament înstrăinat în urma divorțului)

Contribuabilii X1 și X2 (aflați în relații de căsătorie) au procurat un apartament în anul 2018 în valoare de 500 000 lei. În urma divorțului, din anul 2020 conform deciziei instanței de judecată, fiecare din soți au obținut câte ½ din apartamentul în care locuiau la valoarea de 300 000 lei pentru fiecare. Soțul (X2) a decis să înstrăineze cota parte din apartament soției la o sumă de 350 000 lei.

În condițiile exemplului:

$BV = 500\,000 \text{ lei} / 2 = 250\,000 \text{ lei}$

$VÎ = 350\,000 \text{ lei}$

Respectiv:

$CC = VÎ - BV$

$CC = 350\,000 \text{ lei} - 250\,000 \text{ lei} = 100\,000 \text{ lei}$

În scopuri fiscale:

$\text{Contribuabilul X2} = 100\,000 \text{ lei} * 50\% = 50\,000 \text{ lei}$

În rezultatul tranzacției contribuabilul X2 a înregistrat venit impozabil sub formă de creștere de capital în mărime de 50 000 lei. Prin urmare, la înstrăinare cotei părți, persoana fizică X2 urmează să calculeze impozitul pe venit, luând în calcul suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal. Impozitul pe venit = $50\,000 \text{ lei} * 12\% = 6\,000 \text{ lei}$.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul X2 va avea obligația de depunere a Declarației cu privire la impozitul pe venit în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

Exemplul 8: (apartament înstrăinat de către soți)

Contribuabilii X1 și X2 (aflați în relații de căsătorie) au procurat un apartament în anul 2018 în valoare de 500 000 lei. În anul 2024 soții înstrăinează apartamentul care este locuință proprietate comună în devălmășie. Pentru soțul este locuința de bază acest apartament înstrăinat, soția își are stabilit domiciliul în altă parte. Soția a întocmit un acord comun scris ca toate obligațiile fiscale să le onoreze soțul. Pentru cine din soți apare careva obligații fiscale?

Conform art. 40 alin. (6¹) din Codul fiscal, creșterea sau pierderea de capital provenită din vânzare, schimb sau din altă formă de înstrăinare a locuinței proprietate comună în devălmășie se determină ca diferența dintre suma încasată și baza valorică a acestor active de către unul dintre proprietari (coproprietari) în baza acordului comun scris.

Prin urmare, dat fiind faptul că a fost întocmit un acord comun scris de către soția și ținând cont că pentru soț apartamentul constituie locuința de bază, conform acestui exemplu nu apare careva obligații fiscale la înstrăinarea activului de capital de către soți, deoarece potrivit art.40 alin.(6) din Codul fiscal, creșterea sau pierderea de capital provenită din vânzare, schimb sau din altă formă de înstrăinare a locuinței de bază nu este recunoscută în scopuri fiscale.

IV. NORME FINALE

Creșterea de capital nu este recunoscută în următoarele cazuri:

- redistribuirii (transmiterii) proprietății între soți sau între foștii soți, dacă o astfel de redistribuire (transmitere) rezultă din necesitatea împărțirii proprietății comune în caz de divorț;
- încheierii unui contract de donații a activului de capital între rude de gradul I, precum și între soți;
- în cazul înstrăinării locuinței de bază;
- răscumpărării și/sau preschimbării titlurilor de creanță, obligațiunilor, efectuată de către emitenții acestora;
- răscumpărării și/sau preschimbării valorilor mobiliare de stat, efectuată de către Ministerul Finanțelor sau dealeri primari în sensul Legii nr.419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat;
- răscumpărării și/sau preschimbării titlurilor de creanță, obligațiunilor, efectuată de către emitenții acestora;

- exercitării dreptului, prevăzut în opțiune, de a cumpăra ori a vinde active de capital și/sau de a converti opțiuni.

Prevederile art. 5 pct. 46) din Codul fiscal stabilesc că, locuință de bază este locuința care întrunește cumulativ următoarele condiții:

- a) este proprietatea contribuabilului în decurs de cel puțin 3 ani;
- b) constituie domiciliul/reședința contribuabilului în decursul ultimilor 3 ani până la momentul înstrăinării, inclusiv în cazul în care domiciliul/reședința a fost anulat/anulată cu cel mult 90 de zile înainte de data înstrăinării.

La declararea veniturilor sub formă de creștere/pierdere de capital, persoana fizică urmează să calculeze suma impozabilă a creșterii de capital, și să o impoziteze conform prevederilor art.15 lit.a) din Codul fiscal.

Pornind de la prevederile art.83 din Codul fiscal, precum și ținând cont că creșterea de capital este sursă de venit impozabilă (art.18 lit.e) din Codul fiscal), contribuabilul va avea obligația de depunere a Declarației persoanei fizice cu privire la impozitul pe venit (Forma CET) în termen de până la 30 aprilie a anului următor anului fiscal de gestiune.

V. SURSE DE INFORMARE UTILE

Pentru obținerea informației suplimentare aferente determinării venitului impozabil sub formă de creștere de capital puteți accesa:

- Informația din Baza generalizată a practicii fiscale, care poate fi accesată urmînd legătura: Pagina de start a Serviciului Fiscal de Stat (www.sfs.md), compartimentul „Legislația fiscală”, subcompartimentul „Baza generalizată a practicii fiscale”;
- Centrul de apel unic al Serviciului Fiscal de Stat: tel. 0 8000 1525 (apel gratuit).

Pentru înaintarea propunerilor și abordarea întrebărilor privind impozitarea veniturilor sub formă de creștere de capital se va accesa adresa electronică a Serviciului Fiscal de Stat e-mail: mail@sfs.md