

CONTABILITATEA ȘI FISCALITATEA CONTRACTELOR DE LEASING

Covaliov Georgeta,
auditor, CIPA



SUBIECTE:

1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE A OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Un **contract de leasing** este un acord prin care o parte cesează celeilalte dreptul de a folosi proprietatea pentru un anumit timp în schimbul unei contraprestații.

În **Codul Civil al RM Nr.1107 din 06.06.2002,**

□ **capitolul VIII Locațiune**

□ **capitolul IX - Arenda**

□ **capitolul X - Leasingului**

În art. 1251 se menționează că prin **contractul de locațiune**, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.



1. Cadrul juridic de reglementare al operațiunilor de leasing, arendă și locațiune

Art. **1252** prevede că contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în **scris**. Contractul de locațiune, conform art.**1253**, nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 ani.

Conform prevederilor art.**1274**, locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Locatorul poate pune pe seama locatarului cheltuielile reparației capitale în măsura în care reparația este necesară pentru a repara prejudiciul pentru care răspunde locatarul conform art. **1269**.

În cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile (art.**1281**).



1. Cadrul juridic de reglementare al operațiunilor de leasing, arendă și locațiune

Art. 1285. Soarta îmbunătățirilor bunului închiriat

(1) La expirarea termenului sau la rezoluțiunea locațiunii, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului.

(3) La cererea locatorului, construcțiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE

Prin **contractul de arendă (art.1288)**, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendăș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

(În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE

Termenul arendei, conform prevederilor **art.1291**, se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi **mai mic de 1 an și mai mare de 30 de ani**. La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantații multianuale, termenul arendei va fi de cel puțin 25 de ani, dacă în contract nu este prevăzut un alt termen.

Conform prevederilor **art.1293**, arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen mai mare de 5 ani trebuie notată în registrul bunurilor imobile. În cazul în care un arendaș încheie contracte de arendă cu mai mulți arendatori, la inițiativa autorității administrației publice locale, primirea cererilor de notare a arendei în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul organului cadastral teritorial pe teritoriul localității.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile. Înregistrarea arendei conform prezentului alineat nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile.

Arendașul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei sau, după caz, asigură înregistrarea arendei.

Notarea benevolă la organul cadastral teritorial a arendeii încheiate pe un termen de pînă la 5 ani îl scutește pe arendaș de obligația de a o înregistra la primărie.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1294 prevede că, arenda încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile și alte bunuri agricole date în arendă sînt amplasate pe teritoriul mai multor localități, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități.

Conform **art.1300**, plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură și în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE

Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilește într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producției. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de către părți, în funcție de specificul activității agricole și de zonă.

Termenele și locul efectuării plății în natură pentru arenda terenurilor agricole, precum și calitatea produselor se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii acestora.

Producția agricolă eliberată de către arendaș în contul plății pentru arenda terenurilor agricole se estimează la prețuri ce nu le depășesc pe cele în vigoare pe piața locală la această producție la momentul eliberării ei, în cazul în care contractul nu prevede altfel.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1309 Modul de calculare a plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile

(1) Modul de calculare a cuantumului plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile, se stabilește de către Guvern, în funcție de gradul de uzură al bunurilor.

(2) La arendarea bunurilor agricole, altele decât terenurile, arendașul este obligat să calculeze uzura acestora și s-o reflecte în contul său extrabilanțier.

(3) În sensul prezentei secțiuni, prin uzură a bunurilor agricole se înțelege reducerea valorii bunurilor agricole, altele decât terenurile, prin întrebuințarea îndelungată a acestora.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1310 Modul de achitare a plății pentru arendă

(1) Modul de achitare a plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile, se stabilește prin acordul părților contractante. Plata se achită anual sau se acumulează la contul de bilanț al arendașului.

(2) În cazul în care plata pentru arendă se acumulează la contul de bilanț al arendașului, acesta, cu acordul arendatorului, efectuează reparația capitală, reconstrucția sau renovarea bunurilor agricole arendate, altele decât terenurile, și procură bunuri noi.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDA ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1312 Reparația capitală

(1) Arendatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunurilor agricole date în arendă, altele decât terenurile, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

(2) Nerespectarea de către arendator a obligației prevăzute la alin. (1) acordă arendașului dreptul de a efectua reparația capitală din cont propriu și de a trece cheltuielile suportate în contul plății pentru arenda bunurilor agricole.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1314 Contractul de leasing

(1) Prin **contractul de leasing**, o parte (locator) se obligă să asigure celeilalte părți (locatar), în decursul unui termen convenit care depășește 1 an (termenul de leasing), posesia și folosința unui bun cumpărat de locator, precum și să acorde locatarului opțiunea de a dobândi în proprietate bunul, de a prelungi termenul de leasing ori de a restitui bunul la expirarea termenului de leasing, iar locatarul se obligă să efectueze plățile periodice convenite (rate de leasing).

(2) Rata de leasing reprezintă plata periodică compusă dintr-o cotă-parte din valoarea de intrare a bunului și dobânda de leasing.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1314 Contractul de leasing

3) Valoarea de intrare a bunului este compusă din costul la care a fost cumpărat bunul de către locator, inclusiv taxele și impozitele prevăzute de lege (cu excepția celor care, conform legii, urmează a fi restituite locatorului), precum și, după caz, orice alte cheltuieli acoperite de locator aferente cumpărării, predării și punerii în funcțiune a bunului prevăzute de contractul de leasing.

4) Valoarea reziduală reprezintă suma, adițională la ratele de leasing, care, dacă este stipulată expres în contractul de leasing, trebuie plătită de către locatar în folosul locatorului în cazul exercitării opțiunii de dobândire a proprietății.

5) Valoarea totală reprezintă suma tuturor plăților programate a fi efectuate de către locatar în folosul locatorului conform contractului de leasing, inclusiv toate ratele de leasing, avansurile, comisioanele prevăzute de contractul de leasing în sarcina locatorului, la care se adaugă, dacă s-a stipulat expres, valoarea reziduală.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENĂ ȘI LOCAȚIUNE

Conform, **art.1317** contractul de leasing trebuie să conțină:

- a) valoarea de intrare a bunului;
- b) valoarea totală;
- c) dobânda de leasing;
- d) termenul de leasing;
- e) mărimea ratelor de leasing și scadența acestora.



1. CADRUL JURIDIC DE REGLEMENTARE AL OPERAȚIUNILOR DE LEASING, ARENDĂ ȘI LOCAȚIUNE

Art. 1323 Suportarea riscului și a costurilor

(1) Riscul pieririi (inclusiv pierderii sau sustragerii) sau deteriorării bunului, indiferent că a avut loc prin fapta unui terț sau în alte circumstanțe, trece la locatar în momentul în care acesta preia sau trebuia să preia posesia bunului.

(2) După trecerea riscului la locatar, acesta nu poate invoca privarea de folosința bunului sau tulburarea ei, inclusiv din cauza pierderii, sustragerii, pieririi sau deteriorării acestuia, pentru a suspenda executarea obligațiilor sale față de locator, a le reduce sau a recurge la rezoluțiunea leasingului. Dispozițiile **art. 1322 alin. (3)** rămân aplicabile.

(3) Stingerea obligației locatorului de a asigura posesia și folosința bunului ca urmare a imposibilității de executare nu atrage stingerea obligației corelative a locatarului de a plăti ratele de leasing, cu excepția cazului în care imposibilitatea este cauzată de un viciu juridic al bunului care a fost ales de către locator.

(4) Locatarul este obligat să suporte cheltuielile de întreținere și de reparație capitală și curentă a bunului.

