

INDICAȚII METODICE
privind modul de reflectare în contabilitate a cheltuielilor și TVA, aferente
bunurilor imobiliare transmise în locațiune și serviciilor comunale

nr. 10/2-06-134 din 19.05.2009

Monitorul Oficial nr.95/390 din 22.05.2009

* * *

Ministerul Finanțelor explică modul de reflectare a operațiunilor de transmitere a încăperilor în locațiune, oferind posibilitatea aplicării a două variante de evidență, în cazul eliberării facturii fiscale de către locator cu indicarea cheltuielilor aferente serviciilor comunale utilizate de locatari.

Varianta I. În cazul refacturării cheltuielilor aferente serviciilor comunale (alimentare cu apă, energie electrică și termică, gaze naturale, etc.) compensate de către locatari.

La locator

Locatorul, în baza facturilor fiscale primite de la furnizorii de servicii comunale, în Registrul de evidență a procurărilor și în debitul contului 534 "Datorii privind decontările cu bugetul" va reflecta suma TVA aferentă valorii serviciilor consumate de către el.

Reflectarea în factura fiscală a cheltuielilor refacturate și a TVA aferentă se efectuează în conformitate cu art.117¹ din Codul fiscal. La prezentarea locatarului facturii fiscale pentru serviciul de locațiune, locatorul va înscrie în ea valoarea cheltuielilor compensate și suma TVA aferentă acestora (într-un rând separat), iar în creditul contului 534 "Datorii privind decontările cu bugetul" și în Registrul de evidență a livrărilor va reflecta doar suma TVA calculată de la valoarea serviciului de locațiune.

În contabilitate operațiunile de locațiune și cheltuielile compensate de către locator pentru serviciile comunale se vor înregistra astfel:

1) Reflectarea creanțelor locatorului pentru servicii de locațiune:

- Dt 228 "Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate" – la suma plății de locațiune, inclusiv TVA;
- Ct 611 "Venituri din vânzări" sau 612 "Alte venituri operaționale" – la suma plății de locațiune, fără TVA;
- Ct 534 "Datorii privind decontările cu bugetul" – la suma TVA aferentă serviciilor de locațiune;

2) Reflectarea datoriilor conform facturilor fiscale primite de la furnizorii de servicii comunale:

- Dt 813 "Consumuri indirecte de producție", 712 "Cheltuieli comerciale", 713 "Cheltuieli generale și administrative" – la valoarea serviciilor comunale consumate de către locator, fără TVA;
- Dt 815 "Consumuri aferente contractelor de locațiune" sau alt cont contabil prevăzut în Politica de contabilitate a locatorului – la valoarea serviciilor comunale consumate de către locatari, inclusiv TVA;
- Dt 534 "Datorii privind decontările cu bugetul" – la suma TVA aferentă serviciilor comunale consumate de către locator;
- Ct 521 "Datorii pe termen scurt privind facturile comerciale" sau 539 "Alte datorii pe termen scurt" – la suma totală a datoriilor față de furnizorii de servicii comunale;

3) Reflectarea valorii serviciilor comunale refacturate locatarului (în cazul utilizării contului 815):

- Dt 228 "Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate" sau Dt 229 "Alte creanțe pe termen scurt" – la valoarea serviciilor comunale consumate de către locatari, inclusiv TVA;

- Ct 815 “Consumuri aferente contractelor de locațiune” – la valoarea serviciilor comunale refacturate către locatari, inclusiv TVA.

La locatar

Datoriile conform facturii fiscale primite de la locator (pentru locațiune, energie electrică și termică, apă, gaze naturale etc.) se vor înregistra astfel:

- Dt 813 “Consumuri indirecte de producție”, 712 “Cheltuieli comerciale”, 713 “Cheltuieli generale și administrative” – la suma plății de locațiune și a serviciilor comunale, fără TVA;

- Dt 534 “Datorii privind decontările cu bugetul” – la suma TVA aferentă plății de locațiune și serviciilor comunale consumate de către locatari;

- Ct 521 “Datorii pe termen scurt privind facturile comerciale” sau 539 “Alte datorii pe termen scurt” – la suma totală a datoriilor față de locator.

Varianta II. În cazul reflectării costului serviciilor comunale (alimentare cu apă, energie electrică și termică, gaze, etc.) aferente încăperilor transmise în locațiune la cheltuielile și veniturile locatorului

La locator

Dacă costul serviciilor comunale (alimentare cu apă, energie electrică și termică, gaze, etc.) aferente încăperilor transmise în locațiune sînt atribuite de către locator la cheltuielile și veniturile perioadei, în Registrul de evidență a procurărilor pentru perioada fiscală respectivă locatorul va reflecta valoarea totală a serviciilor comunale facturate de furnizori și TVA aferentă. Valoare serviciului de locațiune și a serviciilor comunale se reflectă în factura fiscală și în Registrul de evidență a livrărilor la suma totală, sau prin evidențierea inclusiv și a valorii serviciilor comunale și a sumei TVA aferente.

În contabilitate operațiunile de locațiune se vor înregistra astfel:

1) Reflectarea datoriilor conform facturilor fiscale primite de la furnizorii de servicii comunale:

- Dt 813 “Consumuri indirecte de producție”, 712 “Cheltuieli comerciale”, 713 “Cheltuieli generale și administrative” – la valoarea serviciilor comunale consumate de către locator, fără TVA;

- Dt 711 “Costul vânzărilor” sau 714 “Alte cheltuieli operaționale” – la valoarea serviciilor comunale consumate de către locatari, fără TVA;

- Dt 534 “Datorii privind decontările cu bugetul” – la suma totală a TVA aferentă serviciilor comunale;

- Ct 521 “Datorii pe termen scurt privind facturile comerciale” sau 539 “Alte datorii pe termen scurt” – la suma totală a datoriilor față de furnizorii de servicii comunale;

2) Reflectarea creanțelor locatorului pentru serviciile de locațiune și comunale:

- Dt 228 “Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate” sau alt cont prevăzut în Politica de contabilitate – la suma plății de locațiune și serviciile comunale aferente, inclusiv TVA;

- Ct 611 “Venituri din vânzări” sau 612 “Alte venituri operaționale” – la suma plății de locațiune și serviciile comunale, fără TVA;

- Ct 534 “Datorii privind decontările cu bugetul” – la suma TVA aferentă serviciilor de locațiune și serviciilor comunale;

La locatar

Datoriile conform facturii fiscale primite de la locator (pentru locațiune, energie electrică și termică, apă, gaze naturale, etc.) se vor reflecta astfel:

- Dt 813 “Consumuri indirecte de producție”, 712 “Cheltuieli comerciale”, 713 “Cheltuieli generale și administrative” – la suma plății de locațiune și a serviciilor comunale, fără TVA;

- Dt 534 “Datorii privind decontările cu bugetul” – la suma TVA aferentă plății de locațiune și serviciilor comunale consumate de către locatar;

- Ct 521 “Datorii pe termen scurt privind facturile comerciale” sau 539 “Alte datorii pe termen scurt” – la suma totală a datoriilor față de locator.

Prin prezentul Comunicat se abrogă Comunicatul informativ al Ministerului Finanțelor nr.17-13-02/1-6897/68 din 10.12.2007 “Privind modul de aplicare a TVA și de eliberare a facturilor fiscale la livrarea serviciilor de locațiune”.

VICEMINISTRUL FINANTELOR

Viorel DANDARA

Chișinău, 19 mai 2009.

Nr.10/2-06-134