



Ghidul fiscal al contribuabililor persoane fizice care realizează venituri din închirierea și subînchirierea bunurilor mobile și imobile și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Direcția Generală de Asistență pentru Contribuabili

2022



CUPRINS

1.	Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor	3
1.1.	Contractul de locațiune	3
1.2.	Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune	3
2.	Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal	4
2.1.	Stabilirea venitului brut anual din cedarea folosinței bunurilor	4
2.2.	Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor	5
2.3.	Reguli privind stabilirea impozitului	7
3.	Definirea veniturilor din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală	7
3.1.	Reguli privind stabilirea venitului net pe baza normei anuale de venit	8
3.2.	Reguli privind stabilirea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate	10
4.	Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)	10
4.1.	Încadrarea în plafonul anual	10
4.2.	Opțiunea de a plăti contribuția de asigurări sociale de sănătate	12
5.	Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice	12
5.1.	Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate	12
5.2.	Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate	13
5.3.	Cum se depune declarația	14
5.4.	Organul fiscal competent	14
5.5.	Completarea declarației unice	14
6.	Dreptul de a dispune asupra destinației unei sume în cotă de până la 3,5% din impozitul pe venit datorat pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii și a unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private, conform legii	15

7.	Termenul de plată a impozitului pe venit și a contribuției de asigurări sociale de sănătate, după caz	16
8.	Modalități de plată a impozitului	16
9.	Taxa pe valoarea adăugată (TVA)	16
10.	Sanțiuni	17
11.	Informații suplimentare	17
12.	Legislația fiscală și materiale informative	18

1. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, **altele decât veniturile din activități independente.**

În această categorie de venit se cuprind veniturile din:

- închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimonial personal;
- arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal¹;
- închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile sunt cele din cedarea folosinței locuinței, a caselor de vacanță, garajelor, terenurilor și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare și altele asemenea, inclusiv a unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate.

Închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minimum 24 de ore și maximum 30 de zile într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață.

1.1. Contractul de locațiune

Potrivit Codului civil² contractele de cedare a folosinței bunurilor sunt cuprinse în denumirea generică a contractelor de locațiune, din perspectiva legislației fiscale regăsindu-se, printre altele, închirierea de bunuri mobile și/sau imobile.

În vederea protejării dreptului locatorului cu privire la plata chiriei la termenele și în condițiile menționate în contracte sau, în lipsa acestora, prin lege, actul normativ menționat mai sus prevede necesitatea înregistrării contractelor la organele fiscale. În urma înregistrării, contractele de locațiune devin titluri executorii.

În vederea aplicării prevederilor de mai sus a fost emis Ordinul președintelui A.N.A.F. nr. 114/2019 *pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutului formularului "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune"*.

1.2. Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune, însoțită de o copie a contractului de locațiune se depune la **registratura** organului fiscal central competent sau prin **mijloace electronice de transmitere la distanță**. Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

¹ Ghidul privind veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal poate fi consultat la următorul link: https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Ghid_arenda_2021.pdf

² Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Organul fiscal central competent este:

- a) organul fiscal central în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții;
- b) organul fiscal central în a cărui rază teritorială locatorul, persoană fizică rezidentă, are domiciliul fiscal, potrivit legii;
- c) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul care face obiectul contractului de locațiune - în cazul persoanelor fizice nerezidente.

Modificarea sau încetarea contractului de locațiune pot fi înregistrate de locator la organul fiscal, prin depunerea cererii, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.

Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este data înregistrării cererii la organul fiscal sau data înregistrării acesteia pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic de confirmare, după caz.

Organul fiscal organizează evidența contractelor de locațiune în **Registrul contractelor de locațiune** care se conduce informatizat, iar înregistrarea contractelor de locațiune se efectuează în maximum 5 zile de la data depunerii cererii.

2. Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

2.1. Stabilirea venitului brut anual din cedarea folosinței bunurilor

Venitul brut realizat din contractele de închiriere de bunuri din patrimoniul personal reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, **indiferent de momentul încasării acestora**.

Pentru stabilirea venitului brut, la sumele reprezentând chiria în bani și/sau la echivalentul în lei al veniturilor în natură se adaugă, dacă este cazul, și valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozițiilor legale sau înțelegerii contractuale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă. Reprezintă venit brut și valoarea investițiilor la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui deținător legal, care fac obiectul unor contracte de cedare a folosinței bunurilor, inclusiv al contractelor de comodat, și care sunt efectuate de cealaltă parte contractantă. În termen de 30 de zile de la finalizarea investițiilor, partea care a efectuat investiția este obligată să comunice proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal valoarea investiției. Proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să declare la organul fiscal competent valoarea investiției, în declarația privind venitul realizat.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, **începând cu anul 2021**, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

2.2. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

În vederea stabilirii venitului net anual se utilizează următoarele regimuri fiscale:

- ✓ **regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare** se aplică în toate cazurile dacă la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr de până la 5 contracte de închiriere, inclusiv, precum și în cazul în care contribuabilii nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate;
- ✓ **regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate** se aplică:
 - i. în cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, pentru anul fiscal următor;
 - ii. optional de către contribuabilii care aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli.
- ✓ **regimul de impozitare pe baza normelor de venit**

Acest regim se aplică numai în cazul închirierii în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

2.2.1. Regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare

Prin aplicarea acestui regim de impozitare determinarea venitului net anual se efectuează prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea asupra venitului brut a cotei de 40%, reprezentând cheltuieli forfetare, pentru care nu trebuie să se prezinte documente justificative.

Cheltuiala forfetară include:

- uzura bunurilor închiriate;
- cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora;
- impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii;
- comisionul reținut de intermediar;
- primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință.

Ca exemplu, cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea bunurilor închiriate care se încadrează în cota forfetară de cheltuieli sunt acele cheltuieli pe care proprietarul are obligația, potrivit legii³ să le efectueze, respectiv:

- întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii;
- elementele de construcție exterioară a clădirii, cum ar fi: acoperiș, fațadă, curțile și grădinile, precum și spații comune din interiorul clădirii, cum ar fi: casa scării, casa ascensorului și altele asemenea;
- întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii, respectiv ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze;

³ Art. 1786 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.

În cazul în care chiriașul efectuează cheltuieli care cad în sarcina proprietarului și se încadrează în cota forfetară de cheltuieli, cu diminuarea corespunzătoare a chiriei, impunerea rămâne nemodificată.

2.2.2. Regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

Venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitate ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri, în conformitate cu evidența contabilă.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui **număr mai mare de 5 contracte de închiriere** la data de 31 decembrie a anului curent, determină, în anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitulului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Contribuabilii care **optează** pentru determinarea venitulului net din cedarea folosinței bunurilor în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, aplică regulile de impunere specifice veniturilor din activități independente. În cazul aplicării acestui regim de impozitare aceștia au obligația completării Registrului de evidență fiscală⁴ și pe cea de conducere a evidenței contabile⁵.

Opțiunea de a determina venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, este obligatorie pentru contribuabil pe o perioadă de 2 ani fiscali consecutivi și se consideră reînnoită pentru o nouă perioadă dacă contribuabilul nu solicită revenirea la sistemul anterior, prin completarea corespunzătoare a declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor expirării perioadei de 2 ani.

Opțiunea pentru determinarea venitulului net în sistem real se exercită prin completarea *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* cu informații privind determinarea venitulului net anual în sistem real și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 25 mai, inclusiv, în cazul contribuabililor care au desfășurat activitate în anul precedent, respectiv în termen de 30 de zile de la începerea activității, în cazul contribuabililor care încep activitatea în cursul anului fiscal.

2.3. Reguli privind stabilirea impozitului

Impozitul anual datorat se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra venitulului net stabilit după cum urmează:

⁴ Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 3254/2017 privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

⁵ Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partida simplă, cu modificările și completările ulterioare.

a) Regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli

Impozitul se determină prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra venitului net potrivit mențiunilor de la pct. 2.2.1.

Exemplu: Contract de închiriere care începe la 01.01.2022 și se încheie la 31.12.2022 cu chiria exprimată în lei.

Chiria lunară menționată în contractual de închiriere = 2.500 lei

- Stabilirea venitului brut anual = 2.500 lei x 12 luni = 30.000 lei
- Determinarea cheltuielilor forfetare = 30.000 x 40% = 12.000 lei
- Stabilirea venitului net anual = 30.000 lei – 12.000 lei = 18.000 lei
- Calculul impozitului datorat = 18.000 lei x 10% = 1800 lei

b) Regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

Impozitul se determină prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra venitului net potrivit mențiunilor de la pct. 2.2.2.

Exemplu: Contract de închiriere care începe la 01.01.2022 și se încheie la 31.12.2022 cu chiria exprimată în lei.

Chiria lunară menționată în contractual de închiriere = 2.500 lei

Cheltuieli deductibile înregistrate în evidența contabilă = 15.000 lei

- Stabilirea venitului brut anual = 2.500 lei x 12 luni = 30.000 lei
- Stabilirea venitului net anual = 30.000 lei – 15.000 lei = 15.000 lei
- Calculul impozitului datorat = 15.000 lei x 10% = 1.500 lei

3. Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Realizarea acestor tipuri de venituri nu presupune obținerea în prealabil a vreunei autorizații de funcționare prevăzută în legislația în materie, respectiv din domeniul turismului.

Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unor camere situate în locuințele proprietate personală se încadrează în categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

Regimul fiscal aplicabil acestor venituri este cel de impunere pe baza normei anuale de venit pentru închirierea în scop turistic din locuințele personale a unui număr de până la 5 camere, inclusiv.

În situația în care în cursul anului se depășește numărul de 5 camere, în anul următor regimul de impunere este cel în sistem real, pe baza datelor din contabilitate.

3.1. Reguli privind stabilirea venitului net pe baza normei anuale de venit

Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unui număr de camere cuprins între unu și 5 camere inclusiv, în cursul unui an fiscal, se determină pe baza normei anuale de venit.

Contribuabilii care în anul 2021 au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de sub 5 camere, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, și au determinat venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, în anul 2022 determină venitul net anual pe baza normelor de venit⁶.

În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul aceluiași an fiscal, determinarea venitulului net anual se efectuează pe baza normei anuale de venit pentru întregul an fiscal current, iar în anul fiscal următor stabilirea acestuia se realizează în sistem real.

Norma anuală de venit se publică anual, de către direcțiile generale regionale ale finanțelor publice, în cursul trimestrului IV, dar nu mai târziu de data de 30 noiembrie a anului anterior celui în care urmează a se aplica.

Nivelul normelor anuale de venit se stabilește prin ordin emis de instituția competentă în coordonarea activității turistice, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locuinței.

Categoriile de localități în care sunt amplasate locuințele proprietate personală sunt diferențiate potrivit legislației în materie astfel:

- a) stațiuni turistice de interes național, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- b) stațiuni turistice de interes local, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- c) stațiuni balneare, climatice și balneoclimaterice, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- d) localități din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre;
- e) alte localități decât cele prevăzute la lit. a) - d).

Normele anuale de venit pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre următoarele criterii:

- a) inexistența mijloacelor de transport în comun rutiere sau feroviare;
- b) situarea locuinței în mediul rural;
- c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;
- d) lipsa a cel puțin a uneia dintre utilitățile de care beneficiază imobilele din care fac parte camerele închiriate prin racordare la rețeaua publică de: apă, canalizare, energie electrică, gaz;
- e) grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor;
- f) suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp.

Nivelul normelor anuale de venit transmise anual se consideră că reprezintă nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate într-un an fiscal din închirierea în scop turistic a unei camere situate în locuința proprietate personală.

Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, în funcție de următoarele situații:

- a) începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;
- b) încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic.

⁶ Art. 133 alin. (21) din Codul fiscal

Prin începerea realizării de venituri se înțelege prima zi de închiriere a unei camere, iar prin încetarea realizării de venituri se înțelege ultima zi de închiriere a aceleiași camere.

În cazul începerii sau încetării închirierii în scop turistic, în cursul anului fiscal, pentru determinarea venitului anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, se procedează după cum urmează:

a) se determină norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, prin împărțirea la 12 a valorii normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate, după caz;

b) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată se multiplică cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată, în cursul anului fiscal respectiv;

c) în cazul în care contribuabilii încep și încetează închirierea în scop turistic în cursul aceleiași luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu:

(i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este de cel puțin 15 zile;

(ii) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este mai mică de 15 zile;

d) în cazul în care contribuabilii încep închirierea în scop turistic în cursul unei luni, fără a-și înceta activitatea în luna respectivă, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu:

(i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;

(ii) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;

e) în cazul în care contribuabilii încetează închirierea în scop turistic în cursul unei luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră că este egal cu:

(i) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;

(ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;

f) venitul anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, după caz, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic a unei camere, în cursul anului fiscal respectiv, se determină prin însumarea următoarelor elemente:

(i) valoarea normei lunare de venit/normei lunare de venit ajustate, după caz, multiplicată cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată;

(ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile corespunzătoare acestora, luate în calcul în funcție de situațiile prevăzute la lit. c), d) și e);

g) venitul anual corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, pentru un număr de până la 5 camere inclusiv, în cursul anului fiscal respectiv, se stabilește prin însumarea venitului anual determinat potrivit lit. f) pentru fiecare cameră.

Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze fișa capacității de cazare⁷, astfel încât să permită identificarea și controlul, de către organul fiscal competent, a informațiilor utilizate la completarea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice.

Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza datelor din declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra normei anuale de venit, impozitul fiind final.

3.2. Reguli privind stabilirea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

Persoanele fizice care într-un an fiscal au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere închiriate în scop turistic situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, determină, în anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală. Evidența contabilă poate fi condusă în partidă simplă⁸ sau în partidă dublă⁹.

Ele au obligația de a depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă.

Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat, până la data de 25 mai, inclusiv a anului fiscal următor celui de realizare a venitului.

4. Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)?

4.1. Încadrarea în plafonul anual

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, datorează CASS dacă realizează pentru anul curent venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii, a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – Capitolul II Date*

⁷ Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 398/2021 pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare"

⁸ Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă, cu modificările și completările ulterioare

⁹ Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară¹⁰ se efectuează **prin cumularea** veniturilor nete din cedarea folosinței bunurilor cu veniturile nete realizate din activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, precum și din alte surse, care se estimează a se realiza în anul curent.

Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de 10%.

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate o reprezintă echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii declarației.

Contribuabilii ale căror venituri se situează sub acest nivel nu datorează CASS, dar pot opta pentru plata acesteia prin depunerea *Declarației unice privind impozitul și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice – Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate*.

Contribuabilii care datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate și încep o activitate în luna decembrie depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Persoanele fizice al căror venit estimat se modifică în cursul anului în care se realizează veniturile și nu se mai încadrează în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară își pot modifica contribuția datorată prin rectificarea venitului estimat, prin depunerea *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate*, oricând până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

În situația în care persoanele fizice au estimat pentru anul curent un venit net anual cumulat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, mai mic decât nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, iar venitul net anual cumulat realizat este cel puțin egal cu nivelul a 12 salarii minime pe țară, în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, acestea datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la nivelul a 12 salarii minime pe țară și au obligația depunerii *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate*, până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Persoanele fizice care au estimat venituri a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară, și care realizează un venit net anual cumulat sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, iar în anul fiscal precedent nu au avut calitatea de salariat și nu s-au încadrat în categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate¹¹ datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la o bază de calcul

¹⁰ Art. 170 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

¹¹ Persoane prevăzute la art. 154 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

echivalentă cu 6 salarii minime brute pe țară și depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate*, până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Termenul de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate este de până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui pentru care se datorează contribuția.

4.2. Opțiunea de a plăti contribuția de asigurări sociale de sănătate

În situația în care nu se datorează contribuția ca urmare a estimării realizării unui venit sub plafonul de 12 salarii minime brute pe țară, persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor, pentru a beneficia de serviciile medicale oferite de sistemul național de sănătate, pot opta pentru plata contribuției și vor datora contribuția astfel:

a) dacă depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate* până la împlinirea termenului legal de depunere, la o bază de calcul reprezentând valoarea a 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la termenul legal prevăzut pentru depunerea declarației sus menționate; sau

b) dacă depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate* după împlinirea termenului legal de depunere, la o bază de calcul echivalentă cu valoarea salariului de bază minim brut pe țară în vigoare la termenul legal de depunere a declarației, înmulțită cu numărul de luni rămase până la termenul legal de depunere a acesteia, respective 25 mai, inclusiv luna în care se depune declarația.

Termenul de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate este până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui pentru care se datorează contribuția.

5. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – formular 212

5.1. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor, în cursul anului fiscal, sunt obligați să depună la organul fiscal competent *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice*, pentru venitul estimat a se realiza în fiecare an fiscal, indiferent dacă în anul fiscal anterior au înregistrat pierderi, până la data de 25 mai, inclusiv, a fiecărui an.

Contribuabilii care încep o activitate în cursul anului fiscal sunt obligați să depună declarația de mai sus în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului.

Contribuabilii pentru care cheltuielile se determină în sistem forfetar și care au optat pentru determinarea venitului net în sistem real depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și*

contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice completată corespunzător, până la data de 25 mai, inclusiv, a fiecărui an.

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care impunerea este finală, au obligația să completeze și să depună *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate*, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului între părți și respectiv până la data de 25 mai, inclusiv, a fiecărui an, pentru contractele în curs, în cazul celor care au încheiat contractele respective în anii anteriori. Pentru contractele în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, determinarea venitului net anual se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

În situațiile în care intervin modificări ale clauzelor contractuale sau în cazul rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți, pentru care determinarea venitului brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei, și în care chiria este exprimată în lei sau reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, venitul este recalculat de către contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice. Determinarea venitului anual se efectuează pe baza cursului de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

Contribuabilii care încep o activitate în luna decembrie depun declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a venitului.

5.2. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, determinate în sistem real, precum și cei care obțin venituri din închirierea în scop turistic al camerelor din locuințele proprietate personală au obligația de a depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării impozitului anual pe venit. *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* se completează pentru fiecare sursă din cadrul fiecărei categorii de venit.

Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale se completează și de către contribuabilii cărora le sunt aplicabile prevederile referitoare la stabilirea venitului net din cedarea folosinței bunurilor prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% asupra venitului brut a căror chirie este exprimată în valută.

Nu se depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate* pentru veniturile din cedarea

folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în lei și nu s-a optat pentru stabilirea venitului net anual în sistem real, iar la sfârșitul anului anterior nu îndeplinesc condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente, respectiv nu au în derulare un număr mai mare de 5 contracte de închiriere.

5.3. Cum se depune declarația

Declarația se depune, împreună cu anexele completate, dacă este cazul, astfel:

a) prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- prin intermediul serviciului „Spațiul privat virtual”, disponibil pe www.anaf.ro;
- pe site-ul www.e-guvernare.ro.

Formularul electronic poate fi descărcat gratuit de pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la adresa www.anaf.ro, secțiunea *Servicii online*, subsecțiunea *Declarații electronice - Descărcare declarații*.

b) în format hârtie, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

Formularul declarației se pune gratuit la dispoziția contribuabilului. Declarația se completează în două exemplare, bifând căsuța corespunzătoare modului de determinare a venitului net, respectiv, în sistem real sau pe baza cotelor forfetare de cheltuieli. Originalul se depune la registratura organului fiscal competent sau la oficiul poștal, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, iar copia se păstrează de către contribuabil.

5.4. Organul fiscal competent

Declarația se depune la organul fiscal competent care poate fi :

a) pentru persoanele fizice care au domiciliul fiscal în România, organul fiscal în a cărui rază teritorială contribuabilul are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu;

b) pentru persoanele fizice care nu au domiciliul fiscal cunoscut sau în România, competența teritorială revine organului fiscal în raza căruia se face constatarea actului sau faptului supus dispozițiilor legale fiscale.

5.5. Completarea declarației unice

Declarația se completează pe fiecare sursă de venit înscriind corect, complet și cu bună-credință informațiile prevăzute de formular, corespunzătoare situației fiscale a contribuabilului.

Persoanele care au realizat venituri din mai multe surse sau categorii de venit pentru care există obligația depunerii declarației unice vor completa câte o secțiune pentru fiecare sursă de venit.

În situația în care există mai multe surse se utilizează „Anexă nr. ... la Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”, care se atașează la declarația unică.

Formularul „Anexă nr. ... la Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice” se depune numai cu „Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”.

6. Dreptul de a dispune asupra destinației unei sume în cotă de până la 3,5% din impozitul pe venit datorat pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii și a unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private, conform legii

Contribuabilii care au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor pentru care venitul net se determină pe baza cotelor forfetare de cheltuieli sau pe baza normelor de venit pot dispune asupra destinației unei sume din impozitul datorat pe venitul anual, a unei sume reprezentând până la 3,5% din impozitul anual datorat pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii și a unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private, conform legii. Dreptul se exercită prin depunerea la organul fiscal competent a formularului 230 - *Cerere privind destinația sumei reprezentând până la 3,5% din impozitul anual datorat* până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, sub sancțiunea decăderii.

Cererea se poate depune direct la registratura organului fiscal, prin poștă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță, potrivit legii.

Pentru contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, determinate în sistem real exercitarea dreptului de a dispune asupra destinației unei sume din impozitul datorat pe venitul anual, a unei sume reprezentând până la 3,5% din impozitul anual datorat pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii și a unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private, conform legii, se realizează prin depunerea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la termenul legal de depunere a acesteia, sub sancțiunea decăderii.

7. Termenul de plată a impozitului pe venit și a contribuției de asigurări sociale de sănătate, după caz

Termenul de plată al impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și a contribuției de asigurări sociale de sănătate, după caz, este de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.

8. Modalități de plată a impozitului și a contribuției de asigurări sociale de sănătate

Contribuabilii își pot îndeplini obligațiile de plată reprezentând impozite, taxe, contribuții și alte sume datorate bugetului general consolidat astfel:

- prin virament bancar;
- în numerar, în conturile deschise la Trezoreria Statului pe raza căruia aceștia își au domiciliul fiscal;
- prin mandat poștal la subunitățile poștale ale C.N. Poșta Română S.A.;
- on-line, cu cardul, prin intermediul platformei Ghiseul.ro care este interconectată cu serviciul Spațiul Privat Virtual;
- cu card bancar, la casele Trezoreriei Statului pe raza cărora își au domiciliul fiscal.

Pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală sunt publicate conturile IBAN și pot fi vizualizate accesând următorul link:

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Con_IBAN_pf.htm.

9. Taxa pe valoarea adăugată (TVA)

Arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă **sunt operațiuni scutite de TVA**¹², cu următoarele excepții:

- operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, inclusiv închirierea terenurilor amenajate pentru camping;
- închirierea de spații sau locații pentru parcare a autovehiculelor;
- închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobile;
- închirierea seifurilor.

Orice persoană impozabilă **poate opta** pentru taxarea operațiunilor **scutite** menționate mai sus, în condițiile stabilite prin Normele metodologice de aplicare a titlului VII din Codul fiscal.

Opțiunea se notifică organelor fiscale competente prin depunerea formularului "NOTIFICARE privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal"¹³. Încetarea opțiunii de taxare se notifică prin depunerea formularului "NOTIFICARE privind anularea opțiunii de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal"¹⁴.

Persoana impozabilă stabilită în România, neînregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal, trebuie să solicite înregistrarea, dacă optează pentru taxare, și să depună și NOTIFICAREA. Opțiunea de înregistrare în scopuri de taxă nu ține loc de opțiune de taxare a operațiunilor.

¹² Art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

¹³ Formular aprobat prin anexa nr. 1 la Normele metodologice de aplicare a prevederilor titlului VII din Codul fiscal

¹⁴ Formular aprobat prin anexa nr. 2 la Normele metodologice de aplicare a prevederilor titlului VII din Codul fiscal

Persoana impozabilă care a optat pentru regimul de taxare poate aplica regimul de scutire de taxă doar de la data înscrisă în NOTIFICAREA privind anularea opțiunii de taxare.

Opțiunea pentru înregistrarea în scopuri de TVA se exercită prin depunerea declarației de înregistrare în scopuri de TVA la registratura organului fiscal competent, direct sau prin împuternicit/reprezentant legal/reprezentant fiscal sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

În urma depunerii declarației de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal competent va emite certificatul de înregistrare în scopuri de TVA pe care este înscris codul și data de la care este valabilă înregistrarea în scopuri de TVA.

După eliberarea certificatului de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal va înscrie contribuabilul în Registrul persoanelor impozabile înregistrate în scopuri de TVA, registru care este public și se află pe website-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Începând cu data înregistrării în scopuri de TVA, contribuabilul va avea obligațiile care decurg din Titlul VII al Codului fiscal.

10. Sancțiuni

Nedepunerea „*Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice*”, până la data prevăzută în legislația fiscală, se sancționează cu amendă cuprinsă între 50 și 500 de lei¹⁵.

Contravenientul poate achita în termen de cel mult 15 zile de la data înmânării sau comunicării procesului-verbal jumătate din minimul amenzii prevăzute de lege, agentul constatator făcând mențiune despre această posibilitate în procesul-verbal.

11. Informații suplimentare

Informații detaliate se pot obține:

- accesând pagina de Internet, www.anaf.ro;
- telefonic, la Serviciul central de asistență telefonică a contribuabililor – Call-center, la numărul de telefon: 031.403.91.60;
- la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale.

¹⁵ Art. 336 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

12. Legislația fiscală și materiale informative

- Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, accesând link-ul:

https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/legislatie/codul_fiscal/

- Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, accesând link-ul:

https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/legislatie/codul_procedura_fiscala/

- Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partida simplă, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 3254/2017 privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

[Calendarul obligațiilor fiscale;](#)

[Ghidurile elaborate de Agenția Națională de Administrare Fiscală](#)

Direcția Generală de Asistență
pentru Contribuabili