



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice – București
Administrația Sector 4 a Finanțelor Publice

Completarea și depunerea Declarației unice pentru veniturile obținute de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor





1. Baza legală

- - Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare TITLUL IV- Impozitul pe venit, Capitolul IV- Venituri din cedarea folosinței bunurilor;
- - H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- - Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- - O.P.A.N.A.F. nr. 7015/2024 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice";
- - Ordinul nr. 161/2025 privind modificarea Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală 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"
- - Ordinul A.N.A.F. nr. 102/2025 privind modificarea Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 179/2022 pentru aprobarea modelului și conținutului formularelor 205 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit" și 207 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă/impozitul suportat de plătitorul de venit/veniturile scutite, pe beneficiari de venit nerezidenți";





2. Contractul de locațiune

Potrivit Codului civil, 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.

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie **titluri executorii** pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

Procedura de aplicare referitoare la înregistrarea contractelor de închiriere se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală, O.P.A.N.A.F. nr. 161/2025 privind modificarea Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală 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"





3. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor reprezintă 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 patrimoniul personal;
 - închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea;
- arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal.

Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile sunt cele din cedarea folosinței locuinței, a caselor de vacanță, garajelor, a mijloacelor de transport, a terenurilor și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/ subînchiriere, uzufruct și altele asemenea, inclusiv cedarea folosinței 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.

Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune

În vederea înregistrării contractului de locațiune, contribuabilii depun "Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune", însoțită de o copie a contractului de închiriere. Conformitatea cu originalul a copiei contractului de închiriere se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

Ca noutate începând cu anul 2025:

Prin O.U.G. nr. 128/2024 pentru modificarea Codului fiscal s-a stabilit că prin contractele de închiriere încheiate începând cu data de 1 ianuarie 2025, precum și prin actele de modificare a acestora, în situația în care bunul este deținut în comun, se desemnează proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal care îndeplinește obligația înregistrării contractului încheiat între părți.

Prevederile de mai sus, referitoare la desemnarea proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal care îndeplinește obligația de înregistrare a contractului de închiriere, nu se aplică în cazul contractelor de închiriere, aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2025, precum și în cazul actelor de modificare a acestora, înregistrate la organul fiscal anterior acestei date.





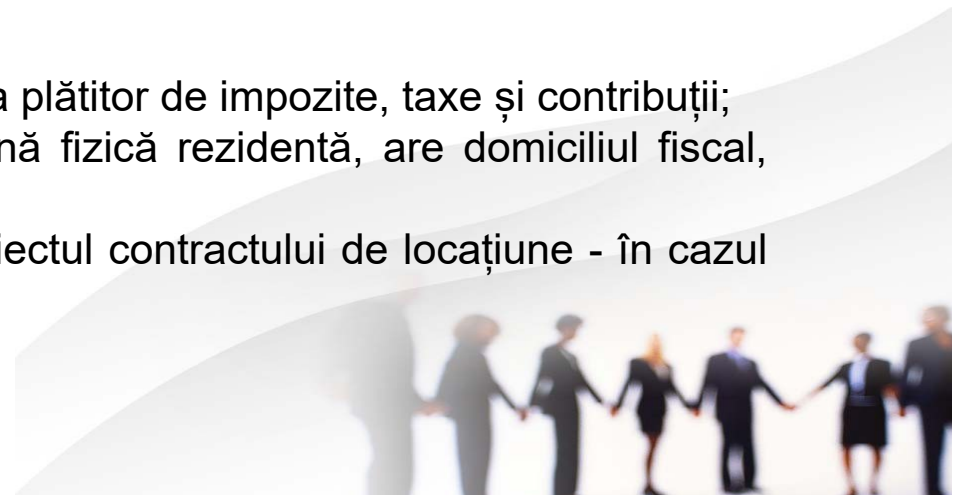
Astfel, contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimonial personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în **termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia**, la organul fiscal competent.

Conform art. 1798 din Codul civil, contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată, care au fost înregistrate la organul fiscal, constituie **titluri executorii** pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

Modificarea sau încetarea contractului de locațiune poate fi înregistrată de locator la organul fiscal, prin depunerea Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.

4. Organul fiscal competent este:

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





5. Depunerea Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune in **format letric**, se regăsește accesând site-ul www.anaf.ro/ Asistență contribuabili/ Declararea obligațiilor fiscale/ Toate formularele cu explicații/ Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune. Aceasta, însoțită de copia contractului de locațiune se depune la **registratura** organului fiscal central competent sau prin **poștă** cu scrisoare recomandată. Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

Formatul electronic al Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune (**C168**) poate fi descărcat de pe site-ul www.anaf.ro, din secțiunea Servicii online/Descărcare declarații electronice/ Descărcare declarații/ Formular 168.

Formularul electronic **C168** se completează conform instrucțiunilor de completare prevăzute în O.P.A.N.A.F. nr. 161/2025, apoi i se atașează contractul de locațiune și se depune prin mijloace de transmitere la distanță, prin portalul **e-guvernare.ro** sau prin serviciul **S.P.V.** accesand [-www. anaf.ro/](http://www.anaf.ro/) **Depunere Declarație unică și alte formulare SPV-PF** (autentificându-vă cu user-ul și parola dvs. și atasând documentul electronic validat și salvat).

Daca depunerea on-line a declarației se face cu succes, se transmite indexul de depunere și mesajul " nu conține erori de validare".

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 (recipisa de validare), după caz.

Dovada înregistrării la organul fiscal competent a contractului de închiriere, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este:

- copia cererii având înscrise numărul și data înregistrării la organul fiscal - pentru cererile depuse direct la registratura organului fiscal competent;

- copia cererii, însoțită de confirmarea de primire semnată de reprezentantul organului fiscal competent - pentru cererile depuse prin poștă cu confirmare de primire;

- copia cererii, însoțită de mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor - pentru cererile depuse prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

Pentru consultarea **Registrului contractelor de locațiune** în serviciul SPV, accesați din contul Spatiu Privat Virtual subsecțiunea **Solicitări/ Informații/Tip document C168 > Trimite** și veți avea acces la informații cu privire contractul/contractele de locațiune înregistrat/inregistrate.





Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Declarația unică pentru anul 2025 se completează conform prevederilor Ordinului președintelui A.N.A.F. nr. **7015/2024** pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice"

Instrucțiunile de completare ale Declarației unice (formular 212) sunt disponibile pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea Asistență contribuabili /Declaraarea obligațiilor fiscale/ Toate formularele cu explicații.

6. Organul fiscal central competent este:

Organul fiscal central competent este cel care administrează creanțele bugetare ale contribuabililor, desfășurând activități în legătură cu *înregistrarea fiscală, declararea, stabilirea, controlul și colectarea creanțelor fiscale, soluționarea contestațiilor, asistența/îndrumarea fiscală, aplicarea sancțiunilor în condițiile legii;*

Conform art. 1 pct. 2, art. 29 alin. (1) Cod de procedură fiscală





În cazul **veniturilor din cedarea folosinței bunurilor** organul fiscal competent este:

- pentru persoanele fizice române care au obligații declarative și de plată (de ex. au chiriași persoane fizice, închirieri turistice), organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii, sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu;
- pentru persoanele fizice nerezidente care au obligații declarative și de plată (de ex. au chiriași persoane fizice):
 - organul fiscal competent în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului/curatorului fiscal, după caz, **sau**
 - organul fiscal în raza căruia se face constatarea actului sau faptului supus dispozițiilor legale fiscale (în cazul celor care nu au desemnat un împuternicit/curator fiscal);
- pentru persoanele fizice care realizează venituri supuse regulilor de impunere la sursă, impozitul fiind final, (de ex. au chiriași persoane juridice, arendă) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al **plătitorului de venit**.





7. Modul de depunere a declarației unice

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

a) **în format letric**, direct la **registratura** organului fiscal sau prin **poștă**, cu confirmare de primire.

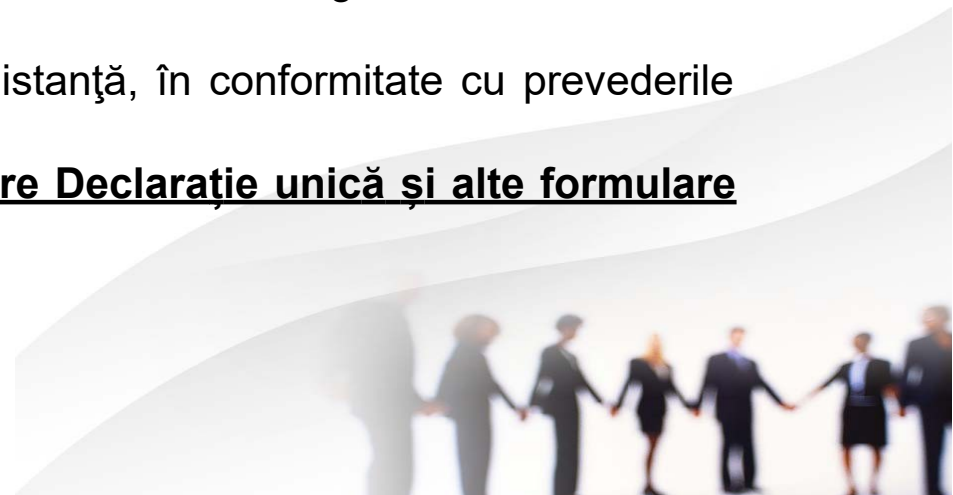
Formularul 212 în format letric se poate descărca accesând site-ul www.anaf.ro/ Asistența contribuabili/ Declararea obligațiilor fiscale/ Toate formularele cu explicații /" Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice ".

Declarația se pune gratuit la dispoziția contribuabilului la sediile A.N.A.F. sau se poate regăsi pe site-ul www.anaf.ro/ Asistența contribuabili/Declararea obligațiilor fiscale/Toate formularele cu explicații/ Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

Data depunerii declarației în format letric este data înregistrării acesteia la organul fiscal sau data depunerii la poștă, după caz.

b) **în format electronic** prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- prin intermediul serviciului "**Spațiul privat virtual**" (SPV)-" **Depunere Declarație unică și alte formulare SPV-PF**";
- pe site-ul **e-guvernare.ro**, cu semnătură electronică calificată.





8. Accesarea formularului electronic 212 și transmiterea prin S.P.V.

Formularul 212 în format electronic se descarcă accesând site-ul www.anaf.ro / Servicii online / Declarații electronice / Descărcare declarații. Din lista afișată se va selecta Formularul 212- ultima variantă sau se poate folosi următorul link-: https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii_R/declaratie_unica.html

Dupa deschiderea **Softului A**, se salvează documentul pe stația de lucru și se completează cu datele solicitate. Dupa completare si validare, se salvează documentul pe stația de lucru și se transmite prin intermediul serviciului Spațiu Privat Virtual sau prin portalul e-guvernare.ro cu semnătură electronică.

Pentru a depune declarația unică prin SPV parcurgeți pașii următori:

- pe site-ul www.anaf.ro accesați secțiunea "Depunere declarație unică și alte formulare SPV–PF";
- introduceți utilizatorul (username) și parola (password) stabilite la înregistrarea în S.P.V.;
- în fereastra următoare, introduceți codul de siguranță primit pe e-mailul declarat la înregistrarea în S.P.V.;
- prin apăsarea butonului "Alege fisier"/ "Browse"/ "Choose file" veți alege formularul electronic completat de dvs. și îl veți transmite prin apăsarea butonului "Transmitere formular".

Veți verifica recipisa de validare accesând:

- site-ul www.anaf.ro, secțiunea Servicii online/ Înregistrare utilizatori/ Depunere declarații/ Vizualizare stare declarații, sau
- Spațiul Privat Virtual, secțiunea Mesaje, sau
- adresa: www.anaf.ro/Stare D112.





Pentru a considera că declarația unică este depusă trebuie să dețineți o recipisă fără erori de validare. Dacă apar erori de validare, declarația trebuie corectată și retransmisă întrucât se consideră nedepusă.

Recomandăm depunerea Declarației unice în format electronic deoarece, față de formatul pe hârtie:

- Formularul electronic este mult mai ușor de completat putând să selectați doar secțiunile dedicate veniturilor pe care le obțineți;
- Formularul electronic oferă lămuriri/explicații legate de completarea anumitor câmpuri;
- Formularul electronic calculează automat, în funcție de venituri, de exemplu: cotele forfetare de cheltuieli, baza de impozitare, impozitul, contribuția de sănătate datorată, limitele neimpozabile în cazul veniturilor agricole etc;
- Formularul electronic blochează câmpurile care nu trebuie completate, în funcție de categoria de venituri pe care ați selectat-o;
- După depunerea online, aveți un feed-back rapid cu privire la existența anumitor erori ori atenționări*, putând să le remediați de îndată;

* Atenție – erorile și atenționările sunt generate de nerespectarea unor corelații. Nu veți fi atenționați cu privire la faptul că nu ați declarat anumite venituri/faptul că la nivelul veniturilor declarate ați datora și contribuții sociale etc.

- Inregistrarea formularului valid se face mult mai rapid iar declarația depusă se poate accesa ulterior
- la formularul electronic Declarație Unică se generează o nouă categorie de venit sau sursă de venit apăsând butonul „Aduă venit”.





9. Termenul de depunere a Declarației unice

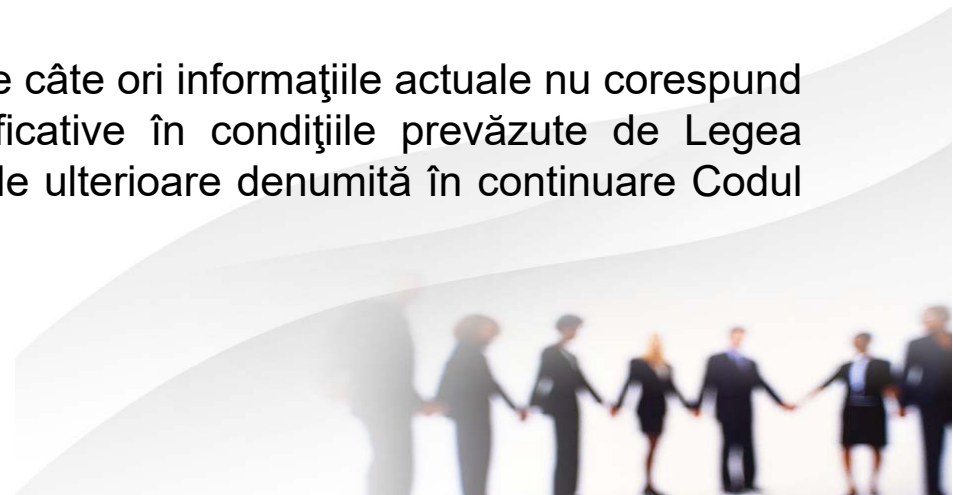
Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice se completează și se depune la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Totodată, declarația unică se depune oricând în cursul anului 2025, în vederea declarării contribuției de asigurări sociale de sănătate datorată de către persoanele fizice care optează pentru plata contribuției.

Veniturile necuprinse în declarația inițială se declară prin depunerea unei declarații rectificative.

10. Rectificarea declarației unice

Declarația poate fi corectată de contribuabili din propria inițiativă, ori de câte ori informațiile actuale nu corespund celor din declarația depusă anterior, prin depunerea unei declarații rectificative în condițiile prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare denumită în continuare Codul de procedura fiscală.





Declarația rectificativă se întocmește pe același formular, bifându-se cu X căsuța/căsuțele "Declarație rectificativă privind Capitolul I" și/sau "Declarație rectificativă privind Capitolul II", completându-se, după caz, capitolul I "Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024" și/sau capitolul II "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată de către persoanele fizice care optează pentru plata contribuției pentru anul 2025".

Căsuța "Declarație rectificativă ca urmare a unei notificări de conformare" se bifează în situația în care rectificarea datelor declarate anterior se efectuează ca urmare a unei notificări de conformare, în condițiile Legii [nr. 207/2015](#) privind [Codul de procedură fiscală](#), cu modificările și completările ulterioare.

Declarația rectificativă se completează înscriindu-se toate datele și informațiile prevăzute în capitolul supus rectificării, inclusiv cele care nu diferă față de declarația inițială/anterioară.

Declarația rectificativă se utilizează pentru:

- corectarea impozitului pe venit, precum și a contribuțiilor sociale datorate de persoanele fizice;
- modificarea datelor de identificare a persoanei fizice;
- modificarea unor date referitoare la categoria/sursa veniturilor sau a nivelului acestora, potrivit legii;
- modificarea unor date referitoare la contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate;
- situația în care se rectifică încadrarea de la lit. A-F de la capitolul II;
- corectarea altor informații prevăzute de formular.

La rectificarea declarației se vor avea în vedere următoarele:

- declarația inițială este declarația care nu are nicio bifă de rectificativă selectată;
- este permisă depunerea unei singure declarații inițiale;
- declarația rectificativă este declarația cu cel puțin o bifă de rectificativă selectată (la capitolul I sau capitolul II sau la ambele capitole); o declarație rectificativă care rectifică ambele capitole trebuie să aibă ambele bife de rectificare selectate.



11. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și a impozitului datorat

A. Declararea și plata impozitului în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane fizice sau alte entități care nu au obligația de a conduce evidență contabilă

Venitul brut din închirierea bunurilor mobile și imobile 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.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute 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.

Venitul brut se majorează cu :

- valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă;
- 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/ 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.





Venitul net anual din cedarea folosinței bunurilor se stabilește de către persoana fizică prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de **20%** asupra veniturului brut.

Impozitul se determină de către contribuabil prin aplicarea cotei de **10%** asupra veniturului impozabil, iar plata se efectuează la bugetul de stat, până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturului.

Noutate începând cu anul 2025: în cazul impozitului pe venit se desființează declarația unică estimativă (fostul capitol II al Declarației Unice)!

Declarația unică nu se mai depune în cursul anului obținerii veniturilor:

- pentru declararea chiriilor în lei;
- pentru chiriile în valută nu va mai exista în anul obținerii veniturilor, etapa declarativă de estimare;
- la începerea obținerii veniturilor (se înregistrează doar contractul de locațiune prin formularul 168);
- la apariția modificărilor contractuale care intervin în cursul anului.





Chirii stabilite in lei

- Veniturile din închirieri și subînchirieri în lei obținute în anul 2024 și care au fost declarate anul trecut în Capitolul II al Declarației Unice nu se mai declară în anul 2025.
- Veniturile din închirieri și subînchirieri în lei ce vor fi obținute în anul 2025 (incluzând contractele care au continuitate dar și cele care se modifică ori încep în cursul anului 2025) se vor declara până cel târziu 25 mai 2026.

Chirii stabilite în valută

- Veniturile din închirieri și subînchirieri în valută, obținute în anul 2024 și care au fost declarate anul trecut în Capitolul II al Declarației Unice, se definitivează în anul 2025 prin depunerea Declarației Unice – Capitolul I, până cel târziu 26 mai 2025 (25 mai este zi nelucrătoare).
- Veniturile din închirieri și subînchirieri în valută, obținute în anul 2025, se vor declara în anul 2026 prin depunerea Declarației Unice – Capitolul I, până cel târziu 25 mai 2026.

ATENȚIE! Păstrați același număr și aceeași dată ale contractului inițial. Înscrierea unui alt număr/dată este văzut de sistemul informatic al ANAF ca un contract distinct;





B. Calculul impozitului în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă

În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor realizate de persoanele fizice **plătite de persoane juridice** sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, venitul brut reprezintă **totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului** încheiat între părți. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de BNR, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, **se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.**

Plătitorii veniturilor, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă au și obligația de a **calcula, reține, declara și plăti impozitul** corespunzător sumelor plătite.

Impozitul se calculează prin **aplicarea cotei de 10%** asupra venitului net și **se reține la sursă**, de către plătitorii de venituri, **la momentul plății** veniturilor.





Venitul net reprezintă Venitul brut (totalitatea sumelor în bani și echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți) - cheltuieli forfetare (20% x venitul brut).

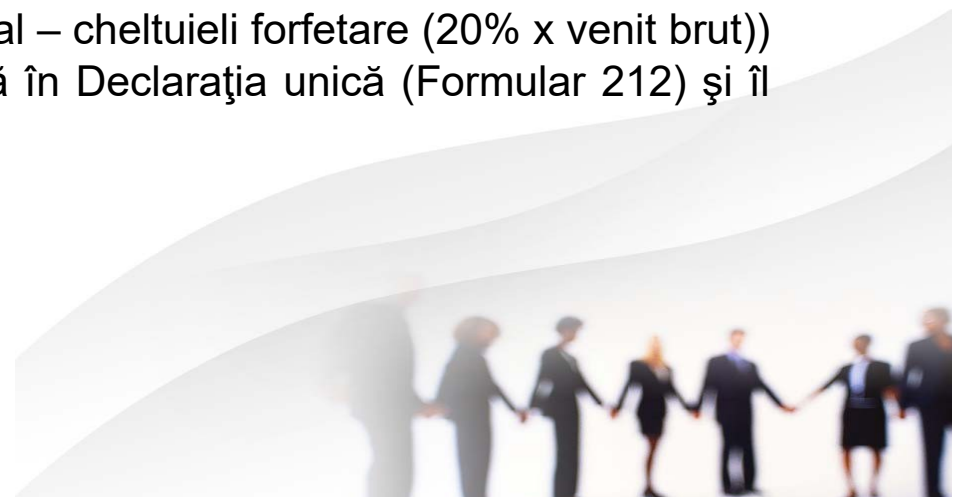
Impozit = 10% x venitul net

Venitul net se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit.

Impozitul calculat și reținut, reprezintă impozit final.

Reținerea la sursă nu se aplică dacă venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract.

În aceste cazuri locatorul stabilește venitul net anual (venit brut anual – cheltuieli forfetare (20% x venit brut)) și impozitul anual datorat (10% x venit anual impozabil), pe care îl declară în Declarația unică (Formular 212) și îl plătește până cel târziu 25 mai a anului următor realizării veniturilor.





12. Obligații declarative pentru plătitorii veniturilor

- Declarația privind obligațiile de plată la bugetul de stat formular **100** -Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat, care se depune până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut, dată până la care se plătește și impozitul la bugetul de stat
- Declarația informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit formular **205**, pentru individualizarea veniturilor și a impozitului care se depune până cel târziu în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului următor celui în care impozitul a fost reținut.

La solicitarea proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, plătitorul veniturilor va elibera beneficiarului de venit, un document care să ateste cuantumul impozitului pe venit reținut și plătit.

Retinem!

Modalitatea de calcul, declarare și plată a impozitului pe venit:

- În cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane fizice ori alte entități care nu au obligația de a conduce evidență contabilă beneficiarul veniturilor calculează, declară și plătește impozitul;
- În cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice ori alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, chiriașii/locatarii calculează, rețin la sursă la momentul plății, declară și plătesc impozitul.



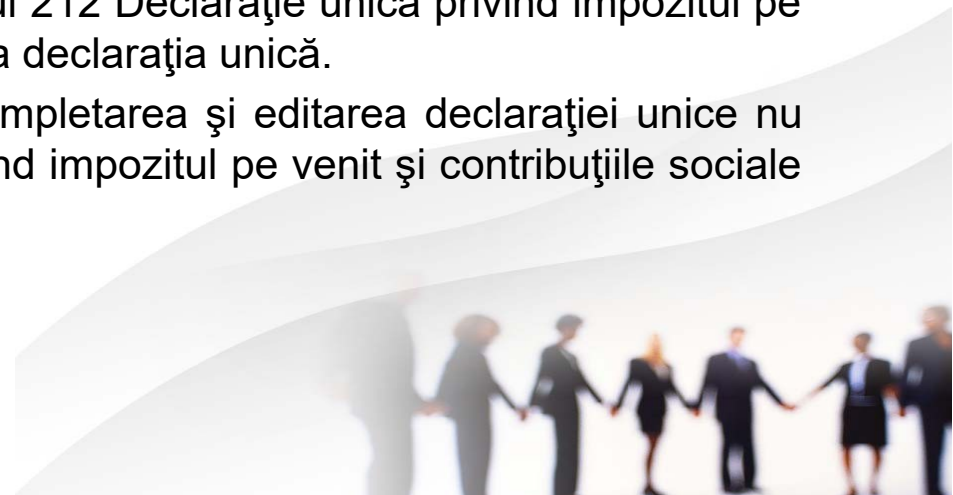


13. Completarea declarației unice pentru venituri realizate din cedarea folosinței bunurilor

Declarația unică se completează pe surse și categorii de venit, de către contribuabil sau de către împuternicitul/curatorul fiscal al acestuia, desemnat potrivit dispozițiilor Codului de procedură fiscală, 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 categorie și sursă de venit realizat (respectiv secțiunile referitoare la datele privind impozitul pe veniturile realizate, pe surse și categorii de venit din România sau din străinătate), utilizând, dacă este cazul, și "Anexa nr. la formularul 212 Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice", care se atașează la declarația unică.

Persoanele fizice care utilizează programul de asistență pentru completarea și editarea declarației unice nu completează "Anexa nr. la formularul 212 Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice".





Completarea Declarație unice :

A. Date de identificare a contribuabilului

1. În caseta "Cod de identificare fiscală" se completează codul numeric personal al contribuabilului sau numărul de identificare fiscală, atribuit de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, cu ocazia înregistrării fiscale, după caz.
2. În caseta "Cod de identificare fiscală din străinătate" se înscrie codul de identificare fiscală al contribuabilului nerezident, emis de autoritatea fiscală din statul al cărui rezident este persoana fizică nerezidentă.
3. Rubrica "Nerezident" se bifează de contribuabilii care la momentul realizării venitului aveau calitatea de nerezidenți.
4. Rubrica "Țara de rezidență" se completează numai în situația beneficiarului de venit nerezident, care va înscrie țara în care este rezident fiscal la momentul realizării venitului.
5. În rubricile "Nume" și "Prenume" se înscriu numele și prenumele contribuabilului.
6. Rubricile privind adresa se completează, după caz, cu datele privind adresa domiciliului fiscal al contribuabilului.
7. În rubrica "Cont bancar (IBAN)" se înscrie codul IBAN al contului bancar al contribuabilului.

B. Date privind secțiunile completate

Se bifează rubricile corespunzătoare secțiunilor/subsecțiunilor completate, conform categoriilor de venituri realizate.





Capitolul I "Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024" cuprinde impozitul pe veniturile realizate din România sau/și din străinătate și contribuțiile sociale datorate, pentru anul 2024.

Capitolul II "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată de către persoanele fizice care **optează** pentru plata contribuției pentru anul 2025" se completează de către contribuabilii care optează în anul 2025 pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate.

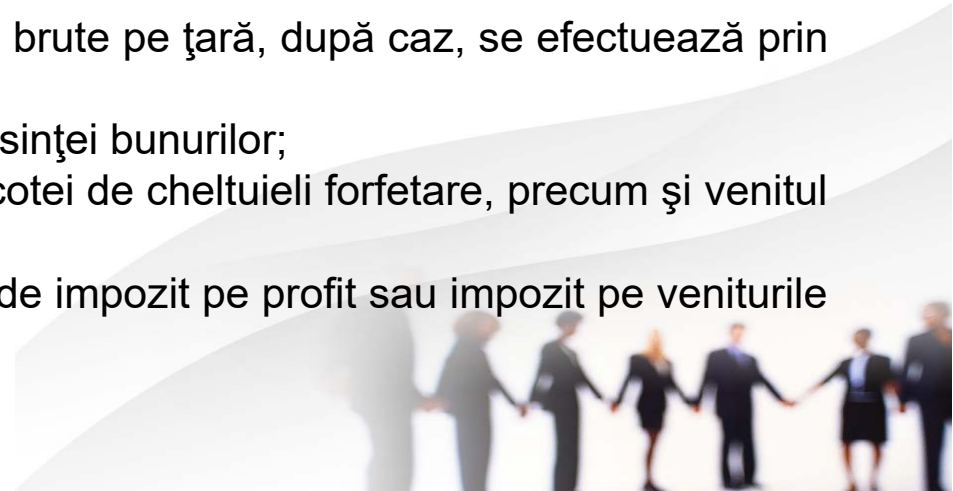
14. Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)

Asigurarea obligatorie, în cazul depășirii unui plafon

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, din una sau mai multe surse și/sau categorii, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate, dacă aceste venituri, cumulate după caz cu alte venituri, sunt cel puțin egale cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară.

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, se efectuează prin cumularea următoarelor venituri :

- venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor;
- venitul net din drepturi de proprietate intelectuală, stabilit după acordarea cotei de cheltuieli forfetare, precum și venitul net din drepturi de proprietate intelectuală determinat în sistem real;
- venitul net distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili plătitori de impozit pe profit sau impozit pe veniturile microîntreprinderilor;

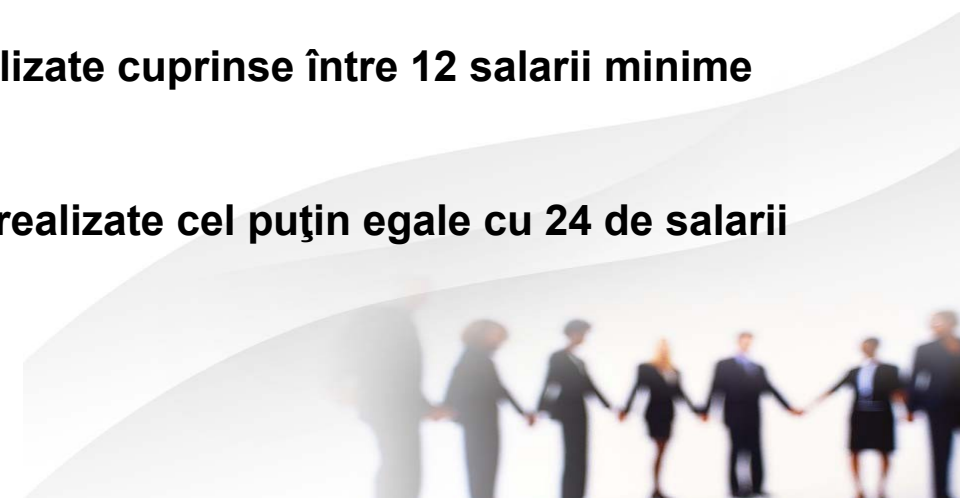




- venitul și/sau câștigul/câștigul net din investiții. În cazul veniturilor din dobânzi se iau în calcul sumele plătite, diminuate cu impozitul reținut, iar în cazul veniturilor din dividende se iau în calcul dividendele plătite, diminuate cu impozitul reținut, distribuite începând cu anul 2018;
- venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din activități agricole, silvicultură și piscicultură;
- venitul brut, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse;

15. Baza anuală de calcul a CASS o reprezintă:

- a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară;**
- b) nivelul de 12 salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv și 24 de salarii minime brute pe țară;**
- c) nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară**





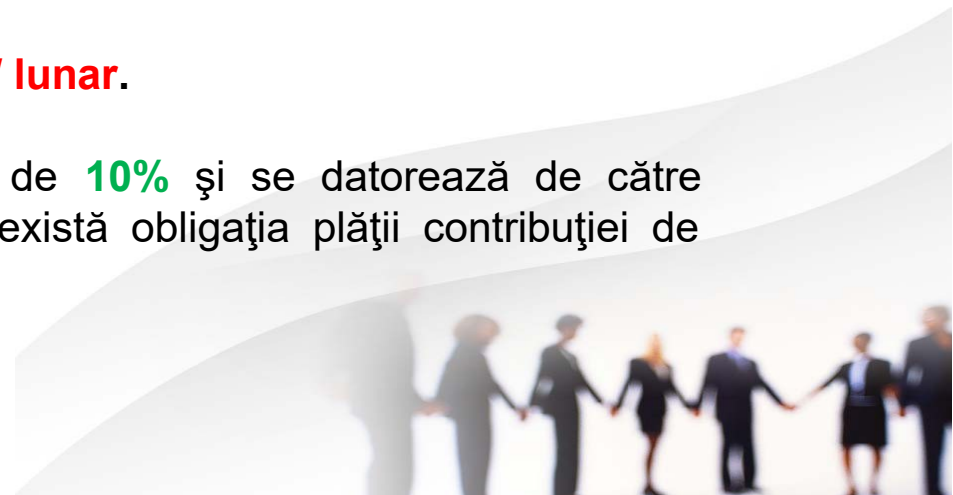
MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice – București
Administrația Sector 4 a Finanțelor Publice

Anul	Salariul minim brut	6 salarii	CASS datorată	12 salarii	CASS datorată	24 de salarii	CASS datorată
2025	4050 lei	24300 lei	2430 lei	48600 lei	4860 lei	97200 lei	9720 lei

Contribuția de asigurări sociale de sănătate se calculează de către contribuabili prin aplicarea cotei de contribuție de 10% asupra bazei anuale de calcul reprezentând nivelul a 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară.

Salariul minim brut pe tara in anul 2025 este **4.050 lei/ lunar**.

Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de **10%** și se datorează de către persoanele fizice care au calitatea de angajați sau pentru care există obligația plății contribuției de asigurări sociale de sănătate.





16. Obligații declarative

Noutate începând cu anul 2025

Ca urmare a desființării declarației unice estimative, CASS se va declara în anul următor realizării veniturilor în Declarația Unică (Formular 212), capitolul I, care se depune până cel târziu în 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor, data până la care se efectuează și plata.

Asigurarea prin opțiuni în cursul anului de realizare a veniturilor

Contribuabilul poate opta pentru declararea și plata CASS în cursul anului de realizare a veniturilor, pentru a avea calitatea de asigurat, prin completarea și depunerea Declarației unice (formular 212) - Capitolul II oricând în cursul anului în care se optează pentru plata contribuției.

CASS datorat: $10\% \times 6$ salarii de bază minime brute pe țară. (2430 lei impozit)

Contribuția datorată opțional pentru anul în care au fost realizate veniturile, este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale astfel:

- În cazul în care baza anuală de calcul aferentă veniturilor realizate este mai mare (12 sau 24 salarii minime) decât baza de calcul CASS opțională (6 salarii) se datorează **diferența** de contribuție între cea aferentă bazei anuale de calcul și cea opțională;

- În cazul în care baza anuală de calcul este de 6 salarii minime și contribuabilul realizează venituri sub acest plafon, se datorează contribuția astfel cum a fost stabilită opțional.



Noutate începând cu anul 2025

Nivelul salariului minim

Salariului minim brut pe țară este cel stabilit prin hotărâre a Guvernului, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului de realizare a venitului pentru care se stabilesc contribuțiile sociale (4050 lei la 01.01.2025), indiferent dacă în cursul aceluiași an se utilizează mai multe valori ale salariului minim brut pe țară.

Stabilirea, declararea și plata CASS pentru venituri din cedarea folosinței bunurilor obținute în anii 2024/2025

În cazul veniturilor obținute în anul 2024, CASS a fost declarat în capitolul II al Declarației unice estimative (Formular 212) depusă până în 25 mai 2024 dacă nivelul veniturilor cumulate a fost cel puțin egal cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară ($6 \times 3.300 \text{ lei} = 19.800 \text{ lei}$).

În cazul în care CASS declarat este egal cu CASS definitiv în anul 2025 nu se mai depune Declarația unică definitivă (Formular 212).

Dacă au fost modificări ale venitului net în cursul anului 2024 care au condus la modificări ale CASS față de cel declarat inițial acestea puteau fi rectificate în anul 2024 prin rectificarea capitolului II al Declarației unice estimative depuse. În cazul în care nu au fost făcute aceste modificări, se completează capitolul I al Declarației unice (realizat 2024) și se depune până în 26 mai 2025.



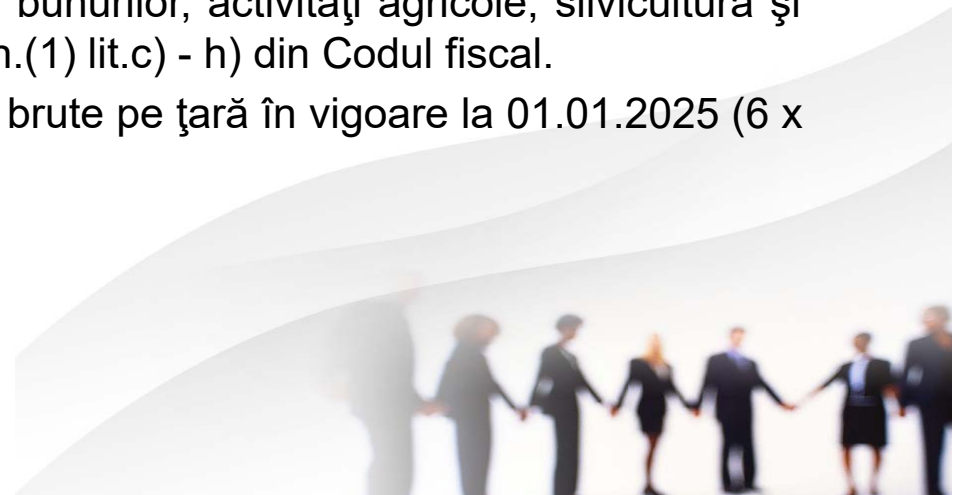


17. Venituri obținute în anul 2025

În cazul în care venitul net din cedarea folosinței bunurilor din anul 2025 este cel puțin egal cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară ($6 \times 4.050 \text{ lei} = 24.300 \text{ lei}$), CASS este datorat în cotă de 10% din baza de calcul corespunzătoare veniturilor realizate (6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară) și se declară până cel târziu în 25 mai 2026 în Declarația unică - Capitol I.

În cazul în care contribuabilii doresc să fie **asigurați din anul 2025 pot opta** să completeze Declarația unică - Capitol II, pct. D. -Realizez venituri din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului IV din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse, prevăzute la art.155 alin.(1) lit.c) - h) din Codul fiscal.

Baza de calcul în acest caz va fi egală cu valoarea a 6 salarii minime brute pe țară în vigoare la 01.01.2025 ($6 \times 4.050 \text{ lei} = 24.300 \text{ lei}$)





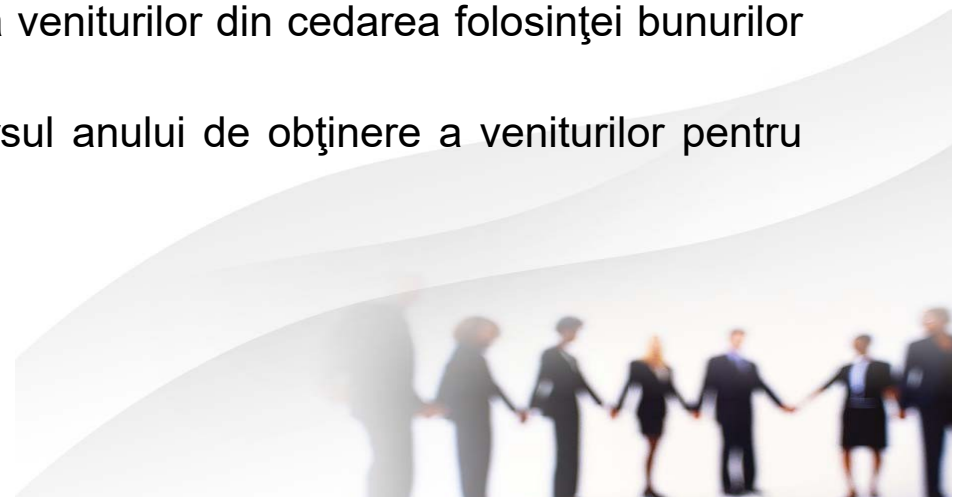
Reținem!

- Capitolul I „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024” din Declarația unică se completează, pentru declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în valută și a impozitului aferent (...) și pentru veniturile din închirierile în scop turistic.

Persoanele care au început activitatea în luna decembrie 2024 completează direct Capitolul I al Declarației unice actuală (atât pentru chiriile în lei cât și pentru cele în valută).

➔ Capitolul II din Declarația unică nu se mai completează pentru declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor și a impozitului aferent;

➔ Capitolul II al declarației este dedicat exclusiv celor care optează în cursul anului de obținere a veniturilor pentru asigurarea în sistemul asigurărilor sociale de sănătate





18. Exemplu de calcul al impozitului pe venit anual datorat și al contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru venit din cedarea folosinței bunurilor obținut în anul 2024

Impozitare pe baza cotelor forfetare, chiria exprimată în valută:

O persoană fizică realizează venituri dintr-un contract de închiriere, cu chiria în valută, care începe la data de 01.07.2024 și se încheie în data de 30.06.2025. Pentru declararea venitului anual estimat, persoana fizică a depus Declarația unică Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate în anul 2024 în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului. (s-a completat declarația unică aferentă anului 2024 capitolul II)

Chiria lunară menționată în contractul de închiriere = 500 euro lunar

Valoare euro 1 iulie 2024 = 4,977 lei

500 euro x 4977 lei = **2488 lei lunar**

Stabilirea venitului brut estimat = 2.488 lei x 6 luni = 14.928 lei

Determinarea cheltuielilor forfetare = 14.928 x 20% = 2.986 lei

Stabilirea venitului net estimat = 14.928 lei – 2.986 lei = 11.942 lei

Calculul **impozitului pe venit** estimat datorat = 11.942 lei x 10% = **1.194 lei**





Persoana fizică nu datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), întrucât venitul net anual este sub plafonul minim de 6 salarii minime brute pe țară, respectiv sub 19800 lei.

Salariul minim brut pe țară pentru anul 2024 a fost în sumă de 3300 lei/lună.

În anul 2025 se va completa Declarația unică la capitolul I - Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024, pentru a definitiva obligația de plată, calculând venitul realizat raportat la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

Curs mediu anual 2024 = 4,974 lei

500 euro x 4974 lei = 2.487 lei/lunar

Stabilirea venitului brut realizat = 2.487 lei x 6 luni = 14.922 lei

Determinarea cheltuielilor forfetare = 14.922 x 20% = 2.984 lei

Stabilirea venitului net realizat = 14.922 lei – 2.984 lei = 11.938 lei

Calculul impozitului pe venit realizat datorat = 11.938 lei x 10% = 1.193 lei

Plata impozitului pe venit se va realiza până la data de 26 mai 2025.

Pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor realizat în anul 2025, se va depune Declarația unică până la data de 25 mai 2026.



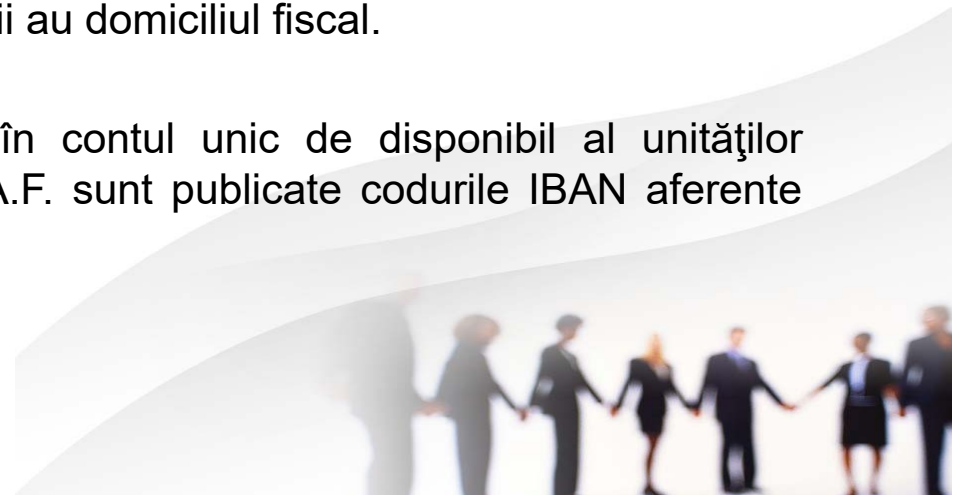


Termenul de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate pentru persoanele fizice care optează pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate este până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui în care s-a exercitat opțiunea.

Contribuabilii își pot îndeplini **obligațiile de plată** stabilite prin declarația unică:

- prin virament bancar;
- în numerar, la unitățile Trezoreriei 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 www.ghiseul.ro care este interconectată cu serviciul Spațiul Privat Virtual pus la dispoziție de A.N.A.F.;
- cu cardul bancar, la casieriele Trezoreriei Statului pe raza cărora contribuabilii au domiciliul fiscal.

Plata obligațiilor stabilite prin declarația unică se realizează în contul unic de disponibil al unităților Trezoreriei în raza cărora contribuabilii au domiciliul fiscal. Pe site-ul A.N.A.F. sunt publicate codurile IBAN aferente contului unic, în secțiunea Asistență contribuabili /Plata obligațiilor fiscale.





19. Informații suplimentare

Agenția Națională de Administrare Fiscală vine în sprijinul contribuabililor în vederea îndeplinirii obligațiilor fiscale ce le revin, facilitând accesul la informații, după cum urmează:

Pentru înregistrarea persoanelor fizice în Spațiul Privat Virtual și completarea declarației unice, contribuabilii pot accesa:

- www.anaf.ro secțiunea Servicii Online/ Înregistrare/ Înrolare persoane fizice și juridice în Spațiul Privat Virtual;
- www.anaf.ro secțiunea Asistență Contribuabili/ Servicii oferite contribuabililor.

Agenția Națională de Administrare Fiscală oferă o serie de servicii contribuabililor care facilitează accesul la informații și îndeplinirea obligațiilor fiscale.

Informații detaliate se pot obține:

- accesând pagina de internet www.anaf.ro;
- telefonic, la Serviciul central de asistență contribuabili – CONTACT CALL CENTER, apelând numărul 031.403.91.60;
- la structurile de Asistență pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.



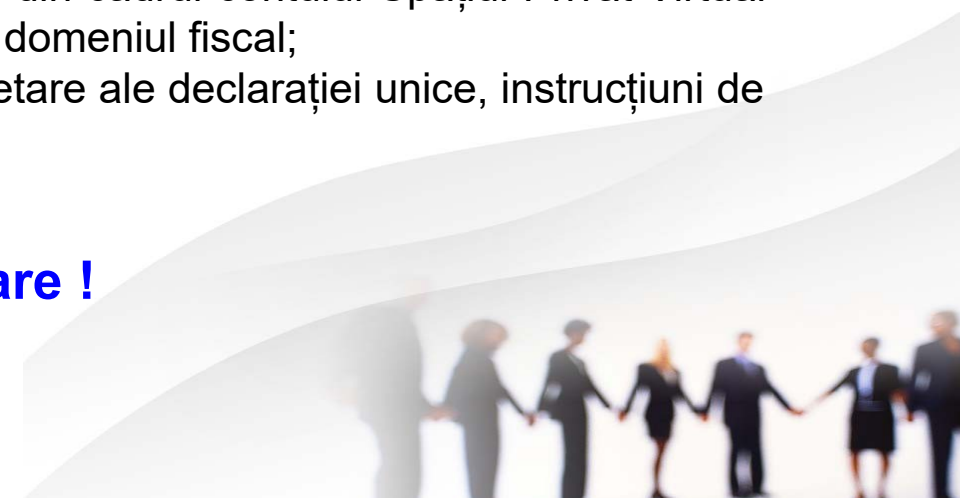


20. Surse de informare și materiale informative

Pagina de internet www.anaf.ro, unde puteți consulta și alte materiale informative, precum:

- Ghidurile elaborate de A.N.A.F. (secțiunea Asistență contribuabili /Servicii oferite contribuabililor);
- **Broșura** privind Declarația unică - Formular 212 - publicată în data de 05.03.2025, disponibile pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea Asistență contribuabili / Servicii oferite contribuabililor/ Ghiduri curente și alte materiale informative.
- Lista seminariilor web (secțiunea Asistență contribuabili /Servicii oferite contribuabililor);
- Accesand **Formularul unic de contact** disponibil pe site-ul A.N.A.F. din cadrul contului Spațiul Privat Virtual (SPV)-puteti beneficia de îndrumare și asistență cu caracter general, în domeniul fiscal;
- Canalul de Youtube al ANAF, unde sunt prezentate modele de completare ale declarației unice, instrucțiuni de înregistrare în Spațiul Privat Virtual, etc.

Vă mulțumim pentru participare !





MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice – București
Administrația Sector 4 a Finanțelor Publice

