



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

ÎNREGISTRAREA CONTRACTELOR DE LOCAȚIUNE ȘI DECLARAREA VENITULUI OBȚINUT DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR



CADRUL LEGAL

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal aprobate prin H.G. nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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,, cu modificările și completările ulterioare.



A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art 83. alin (6)-(7) din Codul fiscal)

- Contribuabilii (persoanele fizice) au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, la organul fiscal competent, în termen de 30 de zile de la data încheierii/producerii modificării acestuia.
 - Contribuabilii pot fi proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal,
 - Contractul de comodat, încheiat în condițiile Codului civil, nu se înregistrează la organul fiscal.
- În cazul în care bunul este deținut în comun, prin contractul de închiriere sau, după caz, prin actul de modificare a acestuia, se desemnează proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal care îndeplinește obligația înregistrării contractului.
- Contractul de închiriere se înregistrează prin completarea și depunerea formularului C168 - *Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune*, care poate fi descărcat de pe site-ul Anaf.ro, urmând pașii:
 - Anaf.ro/ Servicii online/ Descărcare declarații electronice/ C168 / softA
- La formularul C168 se atașează copia contractului de închiriere



A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art 83. alin (6)-(7) din Codul fiscal)

- Instrucțiunile de completare a formularului C168 pot fi descărcate de pe site-ul Anaf.ro urmând pașii:
 - Anaf.ro/ Declararea obligațiilor fiscale/ Toate formularele cu explicații/ Cereri/ C168 sau prin butonul *Instrucțiuni* din formular
- Formularul C168 se depune la organul fiscal competent, care poate fi:
 - organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, potrivit legii;
 - organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere, în cazul persoanelor fizice nerezidente/organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului, după caz, pentru persoanele fizice nerezidente;
 - organul fiscal în raza căruia se face constatarea închirierii bunului mobil, conform dispozițiilor legale fiscale, în cazul persoanelor fizice nerezidente;
 - organul fiscal în a cărui evidență este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții locatorul persoană juridică/altă entitate fără personalitate juridică.



A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art 83. alin (6)-(7) din Codul fiscal)

- Formularul C168 se depune, direct sau prin împuternicit, la registratura organului fiscal competent, prin poștă cu scrisoare recomandată sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță (SPV - Spațiul Privat Virtual) în același mod ca și declarația unică D 212. După depunere se primește prin SPV, în secțiunea mesaje, o recipisă.
- Contribuabilii persoane juridice pot opta pentru înregistrarea contractelor de închiriere (numai prin intermediul SPV).
- Înregistrările contractelor de închiriere în Registrul contractelor de locațiune se pot obține accesând contul SPV și urmând pașii

Solicitări / Informații/ C168

The screenshot shows the ANAF website header and navigation menu. The ANAF logo is on the left. On the right, there are language selection buttons for Romanian, English, and Spanish. Below these are search and authentication buttons: 'Căutare', 'Autentificare certificat', 'Autentificare utilizator', and 'Depunere declaratie unică și alte formulare SPV-PF'. At the bottom, a navigation bar contains the following menu items: 'Despre ANAF', 'Asistență Contribuabili', 'Servicii Online', 'Info publice', 'Info ANAF', 'Programe și Proiecte', 'Info UE', 'Integritate Instituțională', and 'Contact'. An arrow points to the 'Depunere declaratie unică și alte formulare SPV-PF' button.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art 83. alin (6)-(7) din Codul fiscal)

Formularul C168 se depune direct sau prin împuternicit, la registratura organului fiscal competent, prin poștă cu scrisoare recomandată sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță, după caz, la termenele stabilite de legislația în vigoare.



B. Declararea venitului obținut 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 (autovehicule, utilaje etc)
- închirieri și subînchirieri de bunuri imobile
 - locuințe, case de vacanță, garaje, terenuri etc
 - părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct și altele asemenea
- 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.



B. Declararea venitului obținut din cedarea folosinței bunurilor

- Venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, din arendarea bunurilor agricole, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală
- Venituri plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală
- Venituri obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal
- Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală



1. Venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, din arendarea bunurilor agricole, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală (baza legală art. 84 din Codul fiscal)

- **Venitul brut** 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. 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.
- **Venitul net anual** din cedarea folosinței bunurilor, altul decât cel plătit de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, din arendarea bunurilor agricole, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.
- 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.



1. Venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, din arendarea bunurilor agricole, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală (baza legală art. 84 din Codul fiscal)

- 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.
- Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat, până la termenul legal de depunere a Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.



2. Venituri plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă (baza legală art. 84¹ din Codul fiscal)

- **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.
- **Venitul net** din cedarea folosinței bunurilor, altul decât venitul din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, 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, precum și de a elibera, la solicitarea proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, beneficiar de venit, un document care să ateste cuantumul impozitului pe venit reținut și plătit.
- 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.



2. Venituri plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă (baza legală art. 84¹ din Codul fiscal)

- Impozitul calculat și reținut reprezintă impozit final și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.
- În situația în care venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract, proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să stabilească venitul net anual prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra veniturului brut, precum și să calculeze și să plătească impozitul pe venit. Impozitul anual datorat se stabilește prin depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.
- În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.



2. Venituri plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă (baza legală art. 84¹ din Codul fiscal)

- Persoanele juridice sau alte entități, care au obligația de a conduce evidență contabilă, declară veniturile prevăzute la alin. (8) în declarația prevăzută la art. 132 alin. (2) din Codul fiscal, aferentă anului în care au fost realizate veniturile (declarația D205).
- Contribuabilii (persoanele fizice) nu au obligația să completeze și să depună, la organul fiscal competent, **secțiunea de impozit pe venit** din Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.



3. Venituri obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal (baza legală art. 84, alin (4)-(9) din Codul fiscal)

- **Venitul brut** se stabilește pe baza raportului juridic/contractului încheiat între părți și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură primite.
- În cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se face pe baza prețurilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotărâri ale consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București.
- **Venitul net** din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.
- Impozitul pe veniturile din arendă se calculează prin reținere la sursă de către plătitorii de venit la momentul plății venitului, prin **aplicarea cotei de 10% asupra venitului net**, impozitul fiind final.
- Impozitul astfel calculat și reținut pentru veniturile din arendă se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.
- Contribuabilii nu au obligația să completeze și să depună, la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, secțiunea de impozit pe venit din Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.



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

- Închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea
- Închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere, situate în locuințe proprietate personală



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

Închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea (**baza legală art. 85 din Codul fiscal**)

- Venitul este stabilit ca normă anuală de venit.
- Nivelul normelor anuale de venit transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism se consideră că reprezintă nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate din închirierea în scop turistic a unei camere situate în locuința proprietate personală. 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 pentru fiecare cameră.
- Venitul anual se calculează potrivit prevederilor alin (4)-(4⁵), art.85 din Codul fiscal
- Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze fișa capacității de cazare, 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.



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

Închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv (**baza legală art. 85 din Codul fiscal**)

- Contribuabilii au obligația să completeze și să depună, la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.
- 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/normei anuale de venit ajustate/venitului anual, după caz.
- Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat.
- Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la termenul legal de depunere a Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.
- Contribuabilii care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit nu au obligații de completare a Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile.



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

Închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere închiriate în scop turistic, situate în locuințe proprietate personală
(baza legală art. 87 din Codul fiscal)

- Contribuabilii 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, potrivit prevederilor art. 68 din Codul fiscal și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală.
-
- Contribuabilii prevăzuți la art.87, alin. (1) 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 termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.
-
- 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, potrivit prevederilor art. 68 din Codul fiscal, 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 termenul legal de depunere a Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prevăzut la art. 122 alin. (3) din Codul fiscal.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

Formularul electronic al declarației unice D212, pentru fiecare an fiscal, se poate descărca de pe site-ul ANAF.ro, urmând pașii:

Anaf.ro/ Servicii Online/ Descărcare declarații electronice/ 212/ soft A

Formularul fizic al declarației unice 212 se poate descărca tot de pe site-ul ANAF.ro, urmând pașii:

Anaf.ro/ Asistență Contribuabili/ Declararea obligațiilor fiscale/ Toate formularele, cu explicații/ Declarații impunere/ 212

Instrucțiunile de completare pot fi descărcate urmând pașii:

Anaf.ro/ Asistență Contribuabili/ Declararea obligațiilor fiscale/ Toate formularele, cu explicații/ Declarații impunere/ 212

Începând cu anul 2025 Declarația unică 212 se depune:

- până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor în vederea declarării venitului realizat și stabilirii/definitivării impozitului anual pe venit și a contribuțiilor sociale;



Rectificarea declarației

Declarația unică 212 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.

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 și/sau capitolul II

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.

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;
- o declarație rectificativă care rectifică ambele capitole (capitolul I și capitolul II) trebuie să aibă ambele bife de rectificare selectate.



Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor

Contribuabilii/Plătitorii de venit la sistemul de asigurări sociale de sănătate (baza legală art. 153 din Codul fiscal)

(1) Următoarele persoane au calitatea de contribuabili/plătitori de venit la sistemul de asigurări sociale de sănătate, cu respectarea prevederilor legislației europene aplicabile în domeniul securității sociale, precum și ale acordurilor privind sistemele de securitate socială la care România este parte, după caz:

- a) cetățenii români cu domiciliul sau reședința în România;
- b) cetățenii străini și apatrizii care au solicitat și au obținut prelungirea dreptului de ședere temporară ori au domiciliul în România, cu excepția nomazilor digitali, definiți în conformitate cu prevederile art. 2 lit. n4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 194/2002, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile în care nomadul digital este prezent pe teritoriul României pentru o perioadă sau mai multe perioade care nu depășesc 183 de zile pe parcursul oricărui interval de 12 luni consecutive, care se încheie în anul calendaristic vizat;
- c) cetățenii statelor membre ale Uniunii Europene, Spațiului Economic European și ai Confederației Elvețiene care nu dețin o asigurare încheiată pe teritoriul altui stat membru care produce efecte pe teritoriul României, care au solicitat și au obținut dreptul de a sta în România pentru o perioadă de peste 3 luni;
- d) persoanele din statele membre ale Uniunii Europene, Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană care îndeplinesc condițiile de lucrător frontalier și desfășoară o activitate salariată sau independentă în România și care rezidă în alt stat membru în care se întorc de regulă zilnic ori cel puțin o dată pe săptămână; (...)



Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor

Contribuabilii/Plătitorii de venit la sistemul de asigurări sociale de sănătate (baza legală art. 153 din Codul fiscal)

(2) Persoanele prevăzute la art.153, alin. (1) lit. a) -d) din Codul fiscal, care dețin o asigurare pentru boală și maternitate în sistemul de securitate socială din alt stat membru al Uniunii Europene, Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană sau în statele cu care România are încheiate acorduri bilaterale de securitate socială cu prevederi pentru asigurarea de boală-maternitate, în temeiul legislației interne a statelor respective, care produce efecte pe teritoriul României, și fac dovada valabilității asigurării, în conformitate cu procedura stabilită prin ordin comun al președintelui A.N.A.F. și al Casei Naționale de Asigurări de Sănătate, nu au calitatea de contribuabil la sistemul de asigurări sociale de sănătate.

Persoanele cu handicap sau bolnavii cu afecțiuni oncologice beneficiari de programe naționale de sănătate datorează CASS pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor.



Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor

Baza de calcul a CASS datorată de persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art. 170 din Codul fiscal)

Art. 170. - Baza de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de persoanele fizice care realizează veniturile prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. b)-h)

*‘(2) Persoanele fizice care în anul fiscal pentru care se depune declarația prevăzută la art. 122 au realizat venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) -h), din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la o **bază de calcul stabilită potrivit alin. (3)**, dacă în anul de realizare a veniturilor **valoarea cumulată** a acestora este cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară.*

(3) Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate în cazul persoanelor care realizează venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) -h) 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



Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor

Baza de calcul a CASS datorată de persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor (baza legală art 170 din Codul fiscal)

Art. 170.-(4) *Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, se efectuează prin cumularea veniturilor prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) -h), după cum urmează:*

a) venitul net din drepturi de proprietate intelectuală, stabilit după acordarea cotei de cheltuieli forfetare prevăzute la art. 72 și 721, precum și venitul net din drepturi de proprietate intelectuală determinat potrivit prevederilor art. 73;

b) venitul net distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit prevederilor titlului II sau titlului III, determinat potrivit prevederilor art. 125 alin. (8) și (9);

c) venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, stabilite potrivit art. 84-85;

d) venitul și/sau câștigul/câștigul net din investiții, stabilit conform dispozițiilor art. 94-97. 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;

e) venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din activități agricole, silvicultură și piscicultură, stabilite potrivit art. 104-106;

f) venitul brut, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse, stabilit potrivit art. 114-116.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

Potrivit prevederilor art.180, alin (1) din Codul fiscal, persoanele care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor **se pot asigura voluntar în sistemul public de asigurări sociale de sănătate, în anul 2025**, prin completarea și depunerea declarației unice 212, CAPITOLUL II.



Greșeli frecvente în completarea declarației unice 212

1. Completarea secțiunii de impozit pe venit pentru venituri plătite de plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, în cazul veniturilor obținute din cedarea folosinței bunurilor
2. Completarea secțiunii de CASS pentru venit din activități independente deși se obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



COMPLETAREA ȘI DECLARAREA FORMULARULUI D212 (DECLARATIA UNICA) PENTRU VENITURILE OBȚINUTE DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR ȘI INCHIRIEREA IN SCOP TURISTIC A MAI MULT DE 5 CAMERE

I.1.1.Date privind impozitul pe veniturile realizate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de chelt

1 [Șterge acest Venit](#)

- Venit scutit conform convenției de evitare a dublei impuneri și a legislației Uniunii Europene Opțiune privind regularizarea în România a impozitului pe venit*)

[*\) Click aici pentru a citi nota](#)

I.1.1.A.DATE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ

I.1.1.A.1.Categoria de venit

- 1. Activități independente
- 2. Drepturi de proprietate intelectuală
- 3. Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4)
- 4. Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic
- 5. Activități agricole
- 6. Silvicultură
- 7. Piscicultură
- 8. Transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și transferul aurului de investiții
- 9. Alte surse definite conform art.114 din Codul fiscal

Pentru contractele de locatiune/chirie

Pentru inchirierea in scop turistic a mai mult de 5 camere

I.1.1.A.2.Determinarea venitului net

- 1. Sistem real
- 2. Cote forfetare de cheltuieli



COMPLETAREA ȘI DECLARAREA FORMULARULUI D212 (DECLARATIA UNICA) PENTRU VENITURILE OBȚINUTE DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT

(lei)

INFO

Rd.1 Venit brut - se înscrie totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți pentru anul fiscal de raportare, indiferent de momentul plății acestora, majorate cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă 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 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.

Rd.2 Cheltuieli deductibile, potrivit legii - se înscrie suma determinată prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut (rd.1).

Rd.3 Venit net anual - se înscrie suma reprezentând diferența dintre venitul brut (rd. 1) și cheltuielile aferente deductibile (rd.2).

Rd.7 Venit net anual impozabil - se înscrie venitul net anual de la rd.3.

1.Venit brut	10.000
2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii	2.000
3.Venit net anual(rd.1-rd.2)/ Câștig net anual	8.000
4.Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală	
5.Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenți	
6.Pierdere fiscală compensată în anul de raportare ²⁾	
7.Venit/câștig net anual impozabil/Venit net anual recalculat (rd.3- rd.6) /Câștig/ Venit impozabil	8.000
8.Venit net anual impozabil redus ³⁾ (acest camp permite suprascriere)	
9.Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat (rd.7. x 10% sau rd.8. x 10%) ⁴⁾	800

8.Venit net anual impozabil redus ³⁾ (acest camp permite suprascriere)

→ Venit brut

→ Cotă forfetară

→ Venit net



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



De reținut!

Informații detaliate cu privire la depunerea declarației 212 și C168 se pot obține:

- ✓ pe portalul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, www.anaf.ro,
 - ✓ secțiunea „Servicii online”, subsecțiunea „Descărcare declarații” sau
 - ✓ pentru instrucțiunile de completare, secțiunea „Asistență pentru contribuabili”, subsecțiunea „Declararea obligațiilor fiscale ” – Toate formularele cu explicații
- ✓ prin Call-Center la numărul de telefon 031.403.91.60 și prin intermediul Formularului de asistență,
- ✓ la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale,
- ✓ Agenția Națională de Administrare Fiscală a deschis un canal YouTube pentru a prezenta informații de interes pentru contribuabili.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - București

VĂ MULȚUMIM!