



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



Material informativ privind înregistrarea contractelor de locațiune în anul 2023



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



A. Înregistrarea contractelor de închiriere de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

- Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, 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.
- Potrivit art.1777 din Codul Civil, locațiunea este definită ca fiind “contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie”.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Începând cu anul 2023, conform punctului 50 din O.G. nr 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale: “persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul 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”.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- În cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, înregistrarea, la organul fiscal competent, a contractului încheiat între părți și a modificărilor survenite se efectuează în termen de cel mult 90 de zile de la data la care a intervenit obligația înregistrării acestora, conform art.133 alin.(23) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- De asemenea, prin O.G.16/2022, se modifică prevederile art. 84 alin.(3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, astfel: “în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, venitul brut reprezintă venit impozabil” (aplicabil începând cu veniturile aferente anului 2023).



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



Anterior, art. 84, alin (3) din Codul fiscal, stipula: “ venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 40% 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”, conform articolul 84 alin.(31) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- În cazul veniturilor obținute din exploatarea bunurilor și drepturilor de orice fel, deținute în comun, este considerat ca fiind obținut de proprietari, uzufructuari sau de alți deținători legali, înscriși într-un document oficial, și se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc, conform art.124 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun pe cote-părți se repartizează între coproprietari proporțional cu cotele deținute de aceștia în coproprietate. Repartizarea venitului net, se face în condițiile în care în contractul de cedare a folosinței se menționează că partea contractantă care cedează folosința este reprezentată de coproprietari. În condițiile în care coproprietarii decid asupra unei alte împărțiri, se va anexa la contract un act autentificat din care să rezulte voința părților.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și 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, 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.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Pentru înregistrarea contractului de închiriere, contribuabilul depune „Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune”, prevăzută în anexa nr.2 a Ordinului Președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2031/2022 privind modificarea și completarea 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" în vigoare de la 01 ianuarie 2023.
- Cererea, însoțită de copia contractului de închiriere, se depune direct la registratura organului fiscal competent, prin poștă cu confirmare de primire sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Conformitatea cu originalul a copiei contractului de închiriere, având număr și dată, se efectuează de către contribuabil prin înscrierea mențiunii „conform cu originalul” și semnătura acestuia.
- Organul fiscal competent este:
 - a) organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, potrivit legii;
 - b) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere/organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului, după caz, pentru persoanele fizice nerezidente;



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- c) organul fiscal, în raza căruia se face constatarea închirierii bunului mobil, conform dispozițiilor legale fiscale, în cazul persoanelor fizice nerezidente.
- Contribuabilii, care au posibilitatea sa semneze documentele electronic cu semnatura electronica calificata, pot trimite "Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune" prin intermediul portalului e-guvernare. Daca contribuabilii nu detin semnatura electronica, cererea se poate transmite si prin intermediul Spatiului Privat Virtual.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Formularul 168 "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune" se descarcă parcurgând următorii pași : www.anaf.ro - Declaratii electronice - Persoane Fizice - Descarcare declarații - 168 "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune" .
- Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune (Formularul 168), la care se anexează copia contractului de închiriere, precum și Declarația unică (Formularul 212), se completează și se transmit online individual, parcurgând următorii pași : www.anaf.ro "Depunere Declarație unică și alte formulare SPV-PF" - Autentificare cu user name și parolă - Choose File - Transmitere formular.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



Dacă trimiterea se realizează cu succes, pe ecran se va afișa textul “Fișierul transmis de dumneavoastră a fost preluat și a primit indexul de depunere XXXXXX”. Ulterior, se primește un mesaj pe adresa de e-mail, în care se comunică dacă formularul depus este valid sau are erori.

- Mențiunile privind modificarea sau încetarea contractului de închiriere se declară prin completarea și depunerea cererii, având bifată în formular căsuță "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Data înregistrării, la organul fiscal, a contractului de închiriere, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este, după caz, data înregistrării la registratura organului fiscal competent, data poștei sau data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor.
- 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;



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- 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.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Evidența contractelor de locațiune se gestionează la nivelul organelor fiscale competente, cu ajutorul aplicației informatice puse la dispoziție de către Centrul Național pentru Informații Financiare din cadrul Ministerului Finanțelor.
- Organul fiscal competent notifică persoanele fizice care figurează în evidențele fiscale cu venituri obținute din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și care nu și-au îndeplinit obligația de înregistrare a contractelor de închiriere. Modelul și conținutul formularului "Notificare privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere" sunt prevăzute în anexa nr. 3 la ordinul nr.2031/2022



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Notificarea se comunică contribuabilului, potrivit art. 47 din Legea 207 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



B. Înregistrarea contractelor de locațiune de către locatori, potrivit prevederilor Codului civil

- Locatorii pot înregistra la organele fiscale competente din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală contractele de locațiune pe care le încheie prin înscris sub semnătură privată în calitate de locator atât cu persoane fizice, cât și cu persoane juridice, potrivit prevederilor art. 1.798 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Organul fiscal competent este organul fiscal în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Pentru înregistrarea contractului de locațiune, locatorul depune cererea, prevăzută în anexa nr. 2 la ordin, însoțită de o copie a contractului de locațiune. Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și semnătura acestuia. Cererea se completează și se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță și se anexează copia contractului de locațiune.
- Mențiunile privind modificarea sau încetarea contractului de locațiune se declară prin completarea și depunerea cererii, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic de confirmare transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor.
- Dovada înregistrării la organul fiscal competent a contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este copia cererii, însoțită de mesajul electronic de confirmare a depunerii.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Vă informăm că Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF) oferă contribuabililor servicii electronice accesibile permanent ce nu implică deplasarea la sediul administrației fiscale, și anume:
 1. Spațiul Privat Virtual (SPV) - oferă utilizatorilor săi (contribuabili persoane fizice și persoane juridice) o serie de beneficii, cum ar fi:
 - informații cu privire la obligațiile fiscale;
 - posibilitatea de a primi acte administrativ fiscale și alte documente;
 - posibilitatea depunerii declarațiilor fiscale;
 - plata obligațiilor fiscale;
 - informații cu privire la contribuțiile sociale;
 - acces și la alte servicii electronice.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Inregistrarea în serviciul "Spațiul Privat Virtual" se face de pe pagina principală a site-ului ANAF www.anaf.ro, la secțiunea „Servicii Online” - „înregistrare/înrolare persoane fizice și juridice în Spațiul Privat Virtual”;
- 2. Depunere declarații on-line este un serviciu disponibil pe portalul www.e-guvernare.ro, care poate fi accesat prin utilizarea unui certificat digital calificat cu mențiunea ca certificatul poate fi folosit pentru transmiterea mai multor declarații.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- Formularele electronice pot fi descărcate de pe site-ul www.anaf.ro, secțiunea Servicii Online / Declarații electronice;
- 3. Ghiduri curente - au scopul de a facilita îndeplinirea obligațiilor fiscale declarative și de plată ale contribuabililor, fiind disponibile pe site-ul www.anaf.ro, secțiunea Asistența contribuabili / Servicii oferite contribuabililor/Ghiduri curente și alte materiale informative;



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- 4. Serviciul de programări online destinat contribuabililor care doresc să se programeze la unitățile fiscale din cadrul ANAF pentru aspecte ce nu necesită timp îndelungat de soluționare, timpul alocat fiecărei programări fiind de maximum 30 de minute; serviciul este disponibil pe site-ul www.anaf.ro, secțiunea Servicii Online / Programări online.
- 5. Asistența prin e-mail este un serviciu prin care contribuabilii pot obține informații cu caracter general în legătura cu modul în care trebuie să procedeze pentru a beneficia de un drept fiscal sau pentru a se conforma unei obligații fiscale. Serviciul este disponibil accesând secțiunea “Formular de contact” de pe pagina principală a site-ului ANAF www.anaf.ro;



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- 6. Serviciul central de asistență telefonică a contribuabililor - Call-center - 031.403.91.60 - prin care se pot obține telefonic informații cu privire la aplicarea legislației fiscale, dar și pentru suport tehnic în domeniul IT;
- 7. Buletinul informativ fiscal cuprinde informații cu privire la actele normative cu incidență în materie fiscală care au fost publicate în Monitorul Oficial al României în săptămâna anterioară. Acest serviciu este disponibil pe site-ul www.anaf.ro, secțiunea Asistență contribuabili / Legislație / Buletin legislativ fiscal ;



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- 8. Servicii web pentru obținerea informațiilor publice din situațiile financiare/raportările contabile anuale aferente agenților economici, pentru consultarea registrului persoanelor impozabile înregistrate în scopuri de TVA, a registrului persoanelor impozabile care aplică sistemul TVA la încasare, a registrului care aplică plata defalcată a TVA și a registrului contribuabililor inactivi/reactivați.
- 9. Pentru răspunsuri la întrebări cu tematica fiscală, se poate accesa baza de date (ANAFI) postată pe site-ul ANAF, la adresa www.anaf.ro, Secțiunea Asistență Contribuabili/ Persoane Juridice/ Legislație/ Despre impozite și taxe/ Întrebări frecvente.



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București
Administrația Sector 3 a Finanțelor Publice



- De asemenea, Agenția Națională de Administrare Fiscală acordă contribuabililor, în mod gratuit, la sediile unităților fiscale teritoriale, într-un spațiu special amenajat, acces la un calculator conectat la Internet, în scopul accesării serviciilor puse la dispoziție de către instituție, asigurând totodată și îndrumarea corespunzătoare în utilizarea serviciilor la distanță.