

# SESIUNE DE ÎNDRUMARE ȘI ASISTENȚĂ CONTRIBUABILI 21 aprilie 2021

VALIDEAZA FORMULARUL

i



## DECLARAȚIE UNICĂ privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice

Anexa nr.1  
**212**

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Versiune: A1.0.2/ 17.03.2021 *Suma de control:*

FORMULAR NEVALIDAT

Semnatura electronica

### A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

A.1.Nume

A.2.Inițiala tatălui

A.3.Prenume

A.4.Cod de Identificare fiscală

A.5.Adresa

A.6.Telefon

A.7.Fax

A.8. E-mail

A.9.Cont bancar (IBAN)

**Modalitatea de completare și  
depunere a Declarației unice de către  
persoanele fizice care realizează  
venituri din cedarea folosinței  
bunurilor**

Modalitatea de completare și depunere a Declarației unice de către  
persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor  
- sesiune de asistență și îndrumare online -  
21.04.2021

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
1	<p>În 2020 s-au depus 2 DU estimative cu venituri din chirii exprimate în lei, fiind vorba de mai multe acte adiționale și modificări de contract.</p> <p>În prezent încerc să completez în același mod ca și anul trecut - adică rectific capitolul I pentru 2020 (deși suma estimată în 2020 nu s-a modificat fiind vorba de chirie în lei) și să estimez pentru 2021 în capitolul 2 chiria pentru anul curent. Formularul de DU îmi da eroare, spunând că nu pot să am și rectificativa la 2020 și estimat la 2021. Cum trebuie procedat?</p>	<p>În situația dumneavoastră nu aveți obligația completării datelor în cap. I. Veți completa doar datele din cap II în mod corespunzător.</p>
2	<p>Un PFA obține venituri din închirierea unui spațiu. Întrebarea este : Unde se înregistrează aceste venituri în declarația unică? La venituri din activități independente sau la venituri din cedarea folosinței bunurilor?</p>	<p>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.</p>
3	<p>Impozitul la norma de venit anuală se ajustează pro-rata pentru doar 2 luni de activitate, cu declarație depusă la începerea activității și la terminarea activității? Sau se plătește impozitul de 10% din norma de venit anuală, de 15.000 lei, indiferent de perioada de activitate?</p> <p>La ce secțiune din declarație se declara venitul estimat? Pentru anul 2020 există secțiunea I.1.2.A.1, pct. 3, dar pentru anul 2021 estimat nu există acest punct.</p>	<p>Din cele prezentate de dvs presupunem că obțineți venituri din 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.</p> <p>În această situație aveți obligația să depuneți, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - cap. I - Date privind veniturile realizate, prevăzută la art. 122.</p> <p>De asemenea, pentru fiecare an fiscal, trebuie să completați fișa capacității de cazare (<a href="https://static.anaf.ro/.../Fisa_cazare_OPANAF_398_20_21.pdf">https://static.anaf.ro/.../Fisa_cazare_OPANAF_398_20_21.pdf</a>), 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.</p>
4	<p>În 2020 s-a depus DU pt venituri din chirii ( estimat) , exprimate în lei, în 2021 au fost plătite aceste impozite, pe baza acelei declarații. În decursul anului 2020, post depunere declarație nu a mai intervenit nici o modificare. În formularul PDF din acest an( ce trebuie depus până în 25.05) mai trebuie completat ceva pentru anul 2020, respectiv rectificativa/ venit realizat (dacă chiria este exprimată în lei) sau se completează doar estimat 2021?</p>	<p>În cazul dumneavoastră trebuie să completați corespunzător doar datele din cap II al Declarației unice (212).</p>
5	<p>Norma ajustată potrivit C.F care este? La venit net anual din care : ce se completează?</p>	<p>Contribuabilii care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate</p>

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
	CEDARE BUNURI /LOCUIȚĂ ÎN SCOP TURISTIC 1<4 CAMERE	<p>personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, datorează un impozit pe venitul stabilit ca normă anuală de venit.</p> <p>Normele anuale de venit pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre următoarele criterii:</p> <p>a) inexistența mijloacelor de transport în comun rutiere sau feroviare;</p> <p>b) situarea locuinței în mediul rural;</p> <p>c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;</p> <p>d) lipsa cel puțin a uneia dintre următoarele utilități, de care beneficiază imobilele din care fac parte camerele închiriate prin racordare la rețeaua publică: apă, canalizare, energie electrică, gaz;</p> <p>e) grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor;</p> <p>f) suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp.</p> <p>Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, în funcție de următoarele situații:</p> <p>a) începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;</p> <p>b) încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic.</p> <p>Contribuabilii au obligația să completeze și să depună la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - cap. I - Date privind veniturile realizate.</p> <p>Astfel, veniturile realizate în anul 2021 din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, vor fi declarate în anul 2022, prin declarația unica (212) - pana la termenul limita de depunere - completând corespunzător cap. I.</p> <p>De asemenea, 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 persoanele fizice.</p>
6	Dacă în contractul de închiriere sunt prevăzute sume distincte pentru chirie și pentru acoperirea cheltuielilor cu utilitățile, respectiv 1000 chirie+500 lei, ce sumă se trece la Venit brut din chirii? 12000 lei sau 18000 lei?	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.
7	Dacă declarația unică completată pentru anii precedenți, ex an 2019, pentru venituri din închiriere, nu prevedea obligația completării nr și datei contractului de închiriere, nefiind marcat cu roșu câmpul corespunzător, trebuie depusă declarație rectificativa pentru a efectua aceasta	În ceea ce privește "Contractul de închiriere" - se înscriu, numai dacă este cazul, numărul cu care a fost înregistrat la organul fiscal contractul încheiat între părți și data înregistrării acestuia.

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
	completare sau dacă validarea s-a făcut fără erori, se consideră corect completată?	
8	Persoană fizică are în derulare la 31 decembrie 2020 peste 5 contracte din cedarea folosinței bunurilor. În 2021 persoana trebuie să plătească și CAS (veniturile sunt peste plafon) pe lângă impozit și CASS?	În cazul expus, acea persoană datorează impozit pe venit și CASS.
9	O persoană fizică realizează venituri din chirii în lei dar și venituri din investiții, respectiv dividende. În anul 2020 s-a depus DU cu estimat 2020, inclusiv estimat sănătate pentru că împreună cu veniturile din dividende estimate depășea plafonul de scutire, ulterior au mai fost depuse 2 rectificative pentru estimat întrucât au fost 2 modificări la contractul de închiriere. În 2021, s-a depus DU cu realizat 2020, atât pe venituri din chirii cât și pe dividende, și estimat 2021. Aceasta declarație a generat dublarea impozitelor de datorat pentru 2020. Cum se poate corecta această situație.	Trebuie să rectificați datele declarate în Declarația unică pentru anul 2020 bifând căsuța „Declarație rectificativă privind Capitolul I”.
10	Un spațiu aflat în proprietatea a 2 persoane fizice, soț-soție, este dat în chirie către mai multe PFA-uri (activități de cosmetică-manichiură). Ambii soți trebuie să depună Declarație unica fiecare, sau pe baza unei declarații notariale, un soț cedează celuiilalt veniturile și, astfel, poate doar unul de ei să depună DU?	Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun pe cote-părți se repartizează între coproprietari proporțional cu cotele deținute de aceștia în coproprietate. Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun în devălmășie se repartizează în mod egal între proprietarii comuni. Repartizarea venitului net conform prevederilor de mai sus 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 autenticat din care să rezulte voința părților.
11	Pentru un contract de închiriere din data de 15.10.2020 în valoare de 500 lei pentru care s-a redus chiria la 300 lei pentru lunile noiembrie și decembrie 2020 beneficiarul venitului este scutit de la plata impozitului pe aceste luni?	Din prezentarea dumneavoastră nu rezultă faptul că în luna februarie 2020 contractul de închiriere pentru care a fost redusă chiria se afla în derulare. Menționăm ca potrivit legii, contribuabilii care beneficiază de prevederile alin. (1) al art. 2 din Legea 62/2020 sunt aceia care reduc pe perioada anului 2020 contravaloarea folosinței bunului imobil, stabilită în bani și/sau în natură, potrivit contractului încheiat între părți, cu cel puțin 30% față de contravaloarea folosinței bunului imobil aferentă lunii FEBRUARIE 2020.
12	Contract în euro, plata se face în echivalent lei. Anul trecut, pentru 2019 am adunat sumele în lei și le-am declarat ca efectiv realizat, cu plus sau minus fata de estimat. Este greșit? Sau am lucrat corect și de anul acesta se modifica ceva la DU? Și dacă da, ce anume? Am înțeles că la chiriile în lei, nu se mai declară realizatul în anul următor, ci lucrăm doar cu estimatul pe care îl rectificăm în funcție de situație (majorare chirie, încetare contract etc).	Trebuie să aveți în vedere că 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 al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru ultima zi a fiecărei luni, corespunzător lunilor din perioada de impunere. Trebuie să rectificați datele înscrise în Declarația unică pe 2019/2020.
13	În versiunea din 17.03.2020 a 212 apare Secțiunea I.9 Bonificație pentru plata impozit, contribuții. Bifăm, dar nu calculează automat. Se va modifica 212 până la termenul de depunere 25.05.2021 cu Ordin ANAF?	Probabil vă referiți la versiunea din 17.03.2021. Potrivit art. 121, alin. (1) din Codul fiscal, începând cu anul 2021, se poate acorda bonificație de până la 10% din impozitul pe venitul anual. Nivelul bonificației, termenele de plată și condițiile de acordare se stabilesc prin legea anuală a bugetului de stat. Până în

Nr. Crt.	Întrebare	Răspuns
		prezent Legea bugetului de stat pe anul 2021 nu conține dispoziții privind acordarea de bonificații.
14	Dacă am un pfa cu CAEN 6202 pot să declar în declarația unică și veniturile de pe chirii ?	Trebuie să depuneți Declarația unică (212) și sa declarați datele aferente veniturilor realizate/estimate atât cele realizate din activitatea independentă cât și cele din cedarea folosinței bunurilor.
15	Persoana fizică cu contract de închiriere în valută, valabil din 2019 , scade chiria în cursul anului 2020 față de feb 2020 cu mai mult de 30%. În declarația finală cum declară acele luni în care a scăzut impozitul? Pur și simplu nu le ia în calcul la venitul realizat?	Veniturile din cedarea folosinței bunurilor neimpozabile în condițiile Legii 62/2020 nu se declară în formularul 212 - Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice. În ceea ce privește completarea formularului în cazul contribuabililor care, în anul 2020, au realizat atât venituri impozabile cat și venituri neimpozabile, precizăm că, în venitul brut din cedarea folosinței bunurilor se cuprind numai veniturile impozabile.

Menționăm că întrebările contribuabililor au fost parțial modificate pentru o mai bună înțelegere.