



**OBLIGAȚIILE PERSOANELOR FIZICE
CARE REALIZEAZĂ VENITURI DIN ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC A
CAMERELOR SITUATE ÎN LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ, AVÂND O
CAPACITATE DE CAZARE CUPRINSĂ ÎNTRE UNA ȘI 5 CAMERE INCLUSIV**

DEFINIȚIA ÎNCHIRIERII ÎN SCOP TURISTIC- Ordinul comun al MDRT/MFP 22/28/2012	<u>Închirierea în scop turistic</u>, de către proprietari (persoane fizice obișnuite), a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între 1 și 5 camere inclusiv, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minim 24 de ore și maxim 30 de zile, într-un an calendaristic, oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață. Această impozitare nu se aplică persoanelor fizice autorizate, întreprinderilor individuale, întreprinderilor familiale proprietari de structuri de primire turistică cu funcțiune de cazare certificată de Ministerul Turismului.
NATURA VENITURILOR SUPUSE IMPOZITĂRII - articol 83 alineat (3) și (4) din Codul fiscal	Veniturile obținute de către proprietar din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între 1 și 5 camere inclusiv sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor.
MOD DE IMPOZITARE articolele 85 și 86 din Codul fiscal	I. Pe baza normei anuale de venit sau opțional II. În sistem real
	Norma de venit pentru anul 2017 corespunzătoare unei camere închiriate în scop turistic de către proprietari în locuințele personale este: a) pentru stațiunile turistice de interes local și național <u>și pentru alte localități</u> - 15.000 lei pe an; b) <u>pentru stațiunile turistice de interes local și național de pe litoralul Mării Negre:</u> - pentru sezonul turistic estival definit conform legislației în materie, respectiv perioada 1 mai - 30 septembrie a fiecărui an - 12.500 lei - pentru extrasezon - 6.500 lei. Normele anuale de venit pot fi ajustate cu coeficienții de corecție, corespunzător criteriilor prevăzute de articolul 2 din Ordinul 22/28/2012 și nu pot să difere cu mai mult de 30% de nivelul normelor anuale transmise de către Autoritatea Națională pentru Turism din cadrul Ministerului Economiei, Comerțului și Relațiilor cu Mediul de Afaceri.



**I.
DETERMINAREA
VENITUL PE
BAZA NORMEI
ANUALE DE
VENIT**

articolele 85, 173,
175, 179 din
Codul fiscal,
punctul 17 din
normele date în
aplicarea
articolului 173

Norma de venit și coeficienții de corecție sunt publicate de Direcția Generală Regională ale Finanțelor Publice Brașov în cursul trimestrului IV și pot fi vizualizate pe site-ul ANAF:

- [www.anaf.ro/Asistenta Contribuabili/Persoane fizice/Norme de venit/Norme turistice pe anul 2017](http://www.anaf.ro/Asistenta_Contribuabili/Persoane_fizice/Norme_de_venit/Norme_turistice_pe_anul_2017), sau
- [www.anaf.ro/DGRFP BRASOV de pe harta/Asistenta Contribuabili/Informații curente/Norme anuale de venit pentru inchirierea de camere in scop turistic si coeficientii de corectie](http://www.anaf.ro/DGRFP_BRASOV_de_pe_harta/Asistenta_Contribuabili/Informatii_curente/Norme_anuale_de_venit_pentru_inchirierea_de_camere_in_scop_turistic_si_coeficientii_de_corectie).

• Obligații declarative:

- depunerea la organul fiscal, *pentru anul în curs*, până la data de **31 ianuarie** inclusiv, a **formularului 220 “Declarația privind venitul estimat/norma de venit”** însoțit de **fișa capacității de cazare**.
- în cazul în care contribuabilii încep să realizeze astfel de venituri **după data de 31 ianuarie inclusiv**, au obligația completării și depunerii declarației privind venitul estimat/norma de venit, pentru *anul fiscal în curs*, însoțită de fișa capacității de cazare, în termen de **30 de zile** de la data producerii evenimentului.

• Obligații de plată:

- impozit pe venit în cotă de **16%, impozit final**,
- contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) în cotă de **5,5%**.
Pe baza formularului 220, impozitul pe venit și plățile anticipate de CASS se stabilesc și se comunică contribuabililor de organul fiscal prin decizie de impunere, prin aplicarea cotei de **16%**, respectiv **5,5% asupra normei anuale de venit**, ajustată cu coeficienții de corecție, după caz.

Plata impozitului si CASS se efectuează în cursul anului, în **două rate egale**, astfel:

- **50%** din impozit până la data de **25 iulie inclusiv**
- **50%** din impozit până la data **25 noiembrie inclusiv**.

La sfârșitul anului, contribuția anuală de asigurări sociale de sănătate se stabilește de organul fiscal, ținând cont și de celelalte venituri asupra cărora se datorează contribuția de sănătate, iar baza de calcul anuală la care se aplică cota de 5,5% nu poate fi mai mică decât 12 ori salariul minim brut pe țară **și** nu poate fi mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut înmulțită cu 12 luni. Plafonul minim nu se aplică asupra pensionarilor și persoanelor prevăzute la art. 154 alin. (1) lit. a), b), d) - g) din Codul fiscal.

Pentru declarațiile privind venitul estimat/norma de venit depuse în luna noiembrie sau decembrie, impozitul anual datorat și CASS se stabilesc de către organul fiscal prin decizie de impunere anuală și se plătesc în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere.

- *Contribuabilii care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit nu au obligația completării Registrului de evidență fiscală și conducerii evidenței contabile.*



**II.
DETERMINAREA
VENITUL ÎN
SISTEM REAL
(PE BAZA
CONTABILITĂȚII
ÎN PARTIDĂ
SIMPLĂ)**

articolele 86, 121,
173 - 175, 179 din
Codul fiscal,
punctul 17 din
normele date în
aplicarea
articolului 173

• Contribuabilii **au dreptul să opteze pentru determinarea venitului net anual** din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, **în sistem real** pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă, potrivit articolului 68 din Codul fiscal.

• **Obligații declarative:**

Exercitarea opțiunii prin completarea și depunerea **declarației privind venitul estimat/norma de venit - formular 220** pentru *anul în curs*:

- **până la data de 31 ianuarie inclusiv, pentru fiecare an fiscal;**
- în termen de **30 de zile** de la data producerii evenimentului, în cazul în care contribuabilii încep să realizeze astfel de venituri **după data de 31 ianuarie inclusiv;**
- depunerea **formularului 200 - "Declarație privind venitul realizat"**, până la data de **25 mai inclusiv a anului următor** celui de realizare a venitului, în care se declară **venitul net anual determinat în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor articolului 68.

• **Obligații de plată:**

- impozit pe venit în cotă de **16%, impozit final;**
- contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) în cotă de **5,5%** calculate de organul fiscal, pe baza formularului 220, prin aplicarea cotei de **16%** respectiv a cotei de **5,5%, asupra venitului net anual estimat.**

Plata impozitului și CASS se efectuează în cursul anului, în **două rate egale**, astfel:

- **50% din impozit până la data de 25 iulie inclusiv**
- **50% din impozit până la data 25 noiembrie inclusiv.**

Pe baza formularului 220, plățile anticipate de impozit și CASS se stabilesc și se comunică contribuabililor de organul fiscal prin decizie de impunere, prin aplicarea cotei de **16%**, respectiv **5,5% asupra venitului net anual estimat din declarația privind venitul estimat/norma de venit.**

Pentru declarațiile privind venitul estimat/norma de venit **depușe în luna noiembrie sau decembrie** nu se mai stabilesc plăți anticipate, **venitul net aferent perioadei până la sfârșitul anului urmând să fie supus impozitării și CASS, potrivit deciziei de impunere emise pe baza declarației privind venitul realizat.**

Pe baza formularului 200, organul fiscal calculează impozitul anual datorat și CASS prin aplicarea cotei de **16% asupra venitului net anual, respectiv 5,5% asupra diferenței pozitive dintre venitul brut și cheltuielile efectuate în scopul realizării acestor venituri, exclusiv cheltuielile reprezentând contribuția de asigurări sociale de sănătate.**

Diferențele de impozit și CASS rămase de achitat conform deciziei



	de impunere anuale se plătesc în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei. La sfârșitul anului, contribuția anuală de asigurări sociale de sănătate se stabilește de organul fiscal, ținând cont și de celelalte venituri asupra cărora se datorează contribuția de sănătate, iar baza de calcul anuală la care se aplică cota de 5,5% nu poate fi mai mică decât 12 ori salariul minim brut pe țară și nu poate fi mai mare decât valoarea a de 5 ori câștigul salarial mediu brut înmulțită cu 12 luni. Plafonul minim nu se aplică asupra pensionarilor și persoanelor prevăzute la art. 154 alin. (1) lit. a), b), d) - g) din Codul fiscal. • <i>Contribuabilii care optează pentru determinarea venitului net în sistem real au obligația completării Registrului de evidență fiscală și conducerii evidenței contabile potrivit articolului 68 din Codul fiscal.</i>
CARE ESTE ORGANUL FISCAL COMPETENT Articolele 31, 40 Cod procedură fiscală, Ordinul ANAF 3775/2015	☐ organul fiscal în a cărui rază teritorială contribuabilul are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii, sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu ☐ organul fiscal în raza căruia se află situat imobilul, în cazul contribuabililor fără domiciliu fiscal în România
BAZA LEGALĂ	Legea 227/2015 privind Codul fiscal - articolul 83 alineatele (3) - (5), articolele 85, 86, 87, 121 și 173 -175, 179 Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală - articolele 31, 40 Criteriile privind stabilirea normei de venit sunt reglementate prin Ordinul comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului finanțelor publice nr. 22/28/2012. Instrucțiunile de completare ale Formularului 220 - "Declarație privind venitul estimat/norma de venit" și Fișei capacității de cazare sunt reglementate de Ordinul ANAF 3622/2015, cu modificările și completările ulterioare, iar instrucțiunile de completare ale Formularului 200 - "Declarație privind veniturile realizate din România" sunt reglementate de Ordinul ANAF 3695/2016, cu modificările și completările ulterioare. Formularele 200, 220 și Fișa capacității de cazare pot fi descărcate de pe site-ul anaf.ro/Asistență contribuabili/Formulare fiscale și ghid de completare. Ordinul ANAF 3696/2016 pentru aprobarea procedurii privind recalcularea plăților anticipate cu titlu de impozit, contribuții de asigurări sociale de sănătate și contribuții de asigurări sociale, precum și pentru aprobarea unor formulare și modificarea Ordinului președintelui



Agentei Naționale de Administrare Fiscală nr. 3.655/2015 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 600 "Declarație privind îndeplinirea condițiilor de încadrare în categoria persoanelor asigurate obligatoriu în sistemul public de pensii"

ATENȚIE!!! CE SE ÎNTÂMPLĂ ATUNCI CÂND ÎN CURSUL ANULUI SE DEPĂȘEȘTE NUMĂRUL DE 5 CAMERE DE ÎNCHIRIAT (articol 87 Cod fiscal)

Veniturile obținute din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare mai mare de 5 camere de închiriat, sunt considerate ca fiind venituri din activități independente.

În cazul în care în cursul anului **se depășește numărul de 5 camere de închiriat**, contribuabilii **sunt obligați să notifice organul fiscal despre acest fapt**, în termen de **30 zile** de la data depășirii, prin depunerea formularului 220, în care bifează căsuța "Recalcularea plăților anticipate" și căsuța "Cu titlu de impozit" și căsuța "Cu titlu de contribuții sociale".

Pe baza formularului 220 organul fiscal:

- va recalcula norma de venit (în sensul reducerii proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului), plățile stabilite în contul impozitului anual și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate pentru perioada din anul fiscal în care venitul a fost determinat pe baza normei de venit (în situația în care formularul 220 se depune după expirarea termenului de 30 de zile, organul fiscal procedează la recalcularea plăților anticipate de la data depunerii acestuia);
- va stabili plățile anticipate pentru veniturile aferente perioadei rămase până la sfârșitul anului fiscal.

De la data depășirii numărului de 5 camere de închiriat și până la sfârșitul anului fiscal, determinarea venitului net se realizează în sistem real, pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă, potrivit regulilor de stabilire prevăzute în categoria venituri din activități independente.

În anul următor anului în care s-a depășit numărul de 5 camere de închiriat, contribuabilul determină în continuare venitul net în sistem real, sau poate opta, dacă dorește, pentru determinarea venitului net anual pe bază de normă de venit potrivit prevederilor cap. II - Venituri din activități independente din Codul fiscal, prin depunerea formularului 220 până la data de 31 ianuarie. (articol 83 alineat (4) și (5), articol 87 Cod fiscal)

Material informativ elaborat de **Serviciul Asistență pentru Contribuabili**
din cadrul DGRFP Brasov la data de 24.04.2017