



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
Agentia Nationala de Administrare Fiscala
Directia Generala Regionala a Finantelor
Publice Brasov
Serviciul asistență pentru contribuabili



Diracția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Brașov

**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**

<p>DEFINIȚIA ÎNCHIRIERII ÎN SCOP TURISTIC Ordinul comun al MDRT/MFP 22/28/2012</p>	<p>Închirierea în scop turistic, 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.</p> <p>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.</p>
<p>NATURA VENITURILOR SUPUSE IMPOZITĂRII - articolul 83 alineatele (3) și (4) din Codul fiscal</p>	<p>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.</p>
<p>MOD DE IMPOZITARE articolele 85 și 86 din Codul fiscal</p>	<p>I. Pe baza normei anuale de venit sau opțional II. În sistem real</p>
	<p>Norma de venit pentru anul 2019 corespunzătoare unei camere închiriate în scop turistic de către proprietari în locuințele personale este:</p> <p>a) pentru stațiunile turistice de interes local și național <u>și pentru alte localități</u> - 15.000 lei pe an;</p> <p>b) <u>pentru stațiunile turistice de interes local și național de pe litoralul Mării Negre</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>Norma de venit și coeficienții de corecție sunt publicate de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov și pot fi vizualizate pe site-ul ANAF:</p> <ul style="list-style-type: none">- www.anaf.ro/Asistenta Contribuabili/Persoane fizice/Norme de venit/Norme turistice pe anul 2019, 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.



<p>I. DETERMINAREA VENITULUI PE BAZA NORMEI ANUALE DE VENIT Articolele 85, 120, 120¹ din Codul fiscal</p> <p>Începere/încetare activitate în cursul anului</p>	<ul style="list-style-type: none">• Obligații declarative:<ul style="list-style-type: none">- depunerea la organul fiscal, <i>pentru anul în curs</i>, până la data de 15 martie inclusiv a anului de realizare a venitului, a “Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”,- în cazul în care contribuabilii încep să realizeze astfel de venituri în cursul anului au obligația completării și depunerii declarației unice, pentru <i>anul fiscal în curs</i>, în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului. Declarația unică se va completa la secțiunea “Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse pe baza de nome de venit”.• Obligații de plată:<ul style="list-style-type: none">- impozitul pe venit este în cotă de 10% și se aplică la norma de venit, impozitul fiind final.Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la data de 15 martie a anului următor anului de realizare a venitului.În cazul încetării sau suspendării temporare a activității în cursul anului, contribuabilii notifică, în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului organul fiscal prin depunerea declarației unice și își recalculează impozitul anual datorat.• <i>Contribuabilii care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit NU au obligația completării Registrului de evidență fiscală și conducerii evidenței contabile.</i>
<p>II. DETERMINAREA VENITULUI ÎN SISTEM REAL (PE BAZA CONTABILITĂȚII ÎN PARTIDĂ SIMPLĂ) Articolele 86, 120, 120¹, 122 din Codul fiscal</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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 și Ordinului ANAF 170/2015.• Obligații declarative:<ol style="list-style-type: none">1. În cursul anului:<ul style="list-style-type: none">- completarea și depunerea declarației unice pentru <i>anul în curs</i> până la data de 15 martie inclusiv, în care contribuabilii își exercită opțiunea pentru an fiscal curent și își estimează venitul pe care îl vor realiza în anul respectiv. <i>Obs. Opțiunea se exercită pentru fiecare an fiscal.</i>- în cazul în care contribuabilii încep să realizeze astfel de venituri în cursul anului au obligația completării și depunerii declarației unice în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului. Declarația unică se va completa la secțiunea “Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real”.- în cazul încetării sau suspendării temporare a activității în cursul anului, contribuabilii notifică, în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului, organul fiscal prin depunerea declarației unice și își recalculează impozitul anual datorat.2. După încheierea anului:<ul style="list-style-type: none">- depunerea declarației unice până la data de 15 martie inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor, în care declară venitul efectiv realizat în vederea definitivării impozitului anual pe venit.



	<ul style="list-style-type: none">• Obligații de plată:<ul style="list-style-type: none">- impozitul pe venit datorat este în cotă de 10% aplicată asupra venitului anual determinat în sistem real, impozitul fiind final.• Termen de plată:<ul style="list-style-type: none">- până la data de 15 martie a anului următor anului de realizare a venitului.• <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>
CONTRIBUȚII SOCIALE OBLIGATORII articolele 155, 170 - 174 din Codul fiscal	<ul style="list-style-type: none">- contribuția de asigurări sociale (CAS) nu se datorează.- contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) se datorează în cazul în care contribuabilul estimează venituri din: activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, <u>cedarea folosinței bunurilor</u>, investiții, activități agricole, silvicultură și piscicultură și alte surse, a căror valoare cumulată depășește plafonul a 12 salarii minime brute pe țară. <p>Încadrarea în plafon se efectuează prin cumularea veniturilor menționate mai sus, stabilite conform articolului 170 alineatul (2) din Codul fiscal.</p> <p>CASS se stabilește prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei de calcul reprezentată de echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară. (pentru anul 2019: 2496 lei = 10% x 2080 lei x12 luni)</p> <p>Se datorează CASS, în funcție de plafon, indiferent dacă contribuabilii au calitatea de salariat sau pensionar.</p> <p>Contribuabilii care au estimat pentru anul curent venituri anuale cumulate sub nivelul plafonului minim de 12 salarii minime brute pe țară pot opta pentru plata CASS în condițiile prevăzute la articolului 180 din Codul fiscal.</p>
ALTE OBLIGAȚII Articolul 1 din OUG 28/1999, articolul 317 Codul fiscal	<p>1. Operatorii economici care încasează, integral sau parțial, cu numerar sau prin utilizarea cardurilor de credit/debit sau a substitutelor de numerar contravaloarea bunurilor livrate cu amănuntul, precum și a prestărilor de servicii efectuate direct către populație sunt obligați să utilizeze aparate de marcat electronice fiscale.</p> <p>Operatorii economici au obligația să emită bonuri fiscale cu aparate de marcat electronice fiscale și să le înmâneze clienților. La solicitarea clienților, utilizatorii vor elibera acestora și factura.</p> <p>2. În cazul în care persoana fizică prestează sau primește servicii intracomunitare trebuie să se înregistreze special în scopuri de TVA conform articolului 317 din Codul fiscal.</p>
CARE ESTE ORGANUL FISCAL COMPETENT Articolele 31, 40 din Codul de procedură fiscală	<ul style="list-style-type: none">✓ 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, 120, 122 și 155, 170 -174 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 Declarației unice aprobate prin Ordinul nr. 49/2019 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice"
ATENȚIE!!! CE SE ÎNTÂMPLĂ ATUNCI CÂND ÎN CURSUL ANULUI SE DEPĂȘEȘTE NUMĂRUL DE 5 CAMERE DE ÎNCHIRIAT (articolul 87 din Codul fiscal)	
<p>Veniturile obținute din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare <u>mai mare de 5 camere de închiriat</u>, sunt considerate ca fiind venituri din activități independente.</p> <p>În cazul contribuabililor impozitați la norma de venit care în cursul anului depășesc numărul de 5 camere de închiriat, de la data depășirii numărului de 5 camere 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. Contribuabilii sunt obligați să notifice organul fiscal despre acest fapt, în termen de 30 zile de la data depășirii, prin depunerea declarației unice rectificativă, capitolul II în care:</p> <ul style="list-style-type: none">- va recalcula norma de venit și impozitul anual datorat pe perioada în care venitul a fost determinat la normă de venit;-va estima veniturile pentru perioada rămasă din anul fiscal, impusă în sistem real. <p>În anul următor anului în care s-a depășit numărul de 5 camere de închiriat, contribuabilul determină în continuare venitului 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 declarației unice până la data de 15 martie. (articol 83 alineat (4) și (5), articol 87 Cod fiscal)</p>	

Material informativ elaborat de **Serviciul Asistență pentru Contribuabili**
din cadrul DGRFP Brasov la data de 25.01.2019