



MINISTERUL FINANTELOR  
Agenția Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov  
Serviciul Îndrumare, Asistență și Servicii Contribuabili



# Obligații fiscale și declarative pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor



23 IANUARIE 2025

# Despre ce vom discuta?



## I. Categoriile de venituri. Caracteristici.

- **închirierile obișnuite;**
- **închirieri în scop turistic;**

## II. Obligații fiscale și declarative în cazul închirierilor obișnuite:

- **stabilirea impozitului pe venit, declararea și plata acestuia;**
- **declararea contractelor de locațiune;**

## III. Obligații fiscale și declarative în cazul închirierilor în scop turistic: **stabilirea impozitului pe venit, declararea și plata acestuia;**

## IV. Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia;

## IV. Declarația unică și competența de administrare a contribuabililor.



# Impozitul pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor

## 1. Închirierile obișnuite

- veniturile din **închirieri și subînchirieri** de bunuri mobile și imobile (case de vacanță, garaje, terenuri, inclusiv părți din acestea, mijloace de transport, etc.), în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct și altele asemenea;
- veniturile din **arendarea bunurilor agricole** (acestea se impozitează prin reținere la sursă și nu se declară în DU)

## 2. Închirieri în scop turistic

- veniturile obținute de către proprietar din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

### Prin ce diferă de închirierea obișnuită:

- veniturile pot fi obținute doar de proprietar
- prin închirierea în scop turistic se oferă posibilitatea de ședere pentru o perioadă de **minimum 24 de ore și maximum 30 de zile** într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață.

art. 83 Cod fiscal, pct. 19 Norme metodologice (NM) Ordin



## Venituri din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile

## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



Sistemul de impozitare este bazat pe cote forfetare de cheltuieli, fără opțiune pentru impozitare în sistem real.

**Impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli:**

**Venit net = venit brut - cheltuieli forfetare (20% x venit brut)**

**Impozit = 10% x venit anual impozabil**

**Modalitatea de calcul, declarare și plată a impozitului:**

- În cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane fizice ori alte entități care nu au obligația de a conduce evidență contabilă **beneficiarul veniturilor calculează, declară și plătește impozitul;**
- În cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice ori alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, **chiriașii/locatarii calculează, rețin la sursă la momentul plății, declară și plătesc impozitul.**

art. 84 alin. (1)-(3<sup>1</sup>) și art. 84<sup>1</sup> alin. (1)-(6) Cod fiscal, pct. 20 (NM)

## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



**Calculul impozitului în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane fizice ori alte entități care nu au obligația de a conduce evidență contabilă**

Beneficiarii veniturilor (locatorii) stabilesc **impozitul anual datorat**, îl declară în Declarația unică și îl plătesc până cel târziu în 25 Mai a anului următor obținerii veniturilor.

**Venit net anual = venit brut anual - cheltuieli forfetare (20% x venit brut)**  
**Impozit anual datorat = 10% x venit net anual**

**Venit brut anual = chiria** (totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți), indiferent de momentul încasării acesteia. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform legii, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

Beneficiarii veniturilor (locatorii) NU conduc evidența contabilă în partidă simplă (Ordin MF nr. 170/2015) și NU completează Registrul de evidență fiscală.

art. 84 alin. (1)-(3<sup>1</sup>) Cod fiscal, pct. 20 NM, Ordin MF nr. 170/2015 contabilitatea în partidă simplă, Ordin MF nr. 3254/2017 privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice

## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



Declararea și plata impozitului în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane fizice ori alte entități care nu au obligația de a conduce evidență contabilă

**Noutate începând cu anul 2025:** se desființează, în cazul impozitului pe venit, declarația unică estimativă (fostul capitol II al Declarației Unice)!

**Regulă generală:** impozitul se declară, atât pentru chiria în lei cât și pentru cea în valută, în Declarația unică capitolul I „Date privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate pentru anul ....” care se depune **până cel târziu 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor**, dată până la care se și plătește impozitul.

Prin urmare, declarația unică nu se mai depune în cursul anului obținerii veniturilor:

- pentru declararea chiriilor în lei;
- pentru chiriile în valută nu va mai exista în anul obținerii veniturilor, etapa declarativă de estimare;
- la începerea obținerii veniturilor (se înregistrează doar contractul de locațiune);
- la apariția modificărilor contractuale care intervin în cursul anului.

art. 120 a fost abrogat prin OUG nr. 128/2024, art. 122 alin. (1) - (3) Cod fiscal

# Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



Anii 2024/2025

## Chirii în lei

- Veniturile din închirieri și subînchirieri în lei obținute în anul 2024 și care au fost declarate anul trecut în Capitolul II al Declarației Unice nu se declară în anul 2025.
- Veniturile din închirieri și subînchirieri în lei ce vor fi obținute în anul 2025 (incluzând contractele care au continuitate dar și cele care se modifică ori încep în cursul anului 2025) se vor declara până cel târziu 25 Mai 2026.

## Chirii în valută

- Veniturile din închirieri și subînchirieri în valută, obținute în anul 2024 și care au fost declarate anul trecut în Capitolul II al Declarației Unice, se definitivează în anul 2025 prin depunerea Declarației Unice - Capitolul I, până cel târziu 26 mai 2025 (25 mai este zi nelucrătoare).
- Veniturile din închirieri și subînchirieri în valută, obținute în anul 2025, se vor declara în anul 2026 prin depunerea Declarației Unice - Capitolul I, până cel târziu 25 mai 2026.

Ordin (ANAF) Nr. 7015/2024



## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



**Calculul impozitului** în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice ori alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă

Plătitorii veniturilor calculează și rețin impozitul la sursă la momentul plății veniturilor, declară și plătesc impozitul.

**Venitul net = Venitul brut** (totalitatea sumelor în bani și echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți) - **cheltuieli forfetare** (20% x venitul brut).

**Impozit = 10% x venitul net**

Venitul net se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit.

Impozitul calculat și reținut, reprezintă impozit final.

Reținerea la sursă nu se aplică dacă venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract.

În aceste cazuri locatorul stabilește venitul net anual (**venit brut anual - cheltuieli forfetare (20% x venit brut)**) și impozitul anual datorat (**10% x venit anual impozabil**), pe care îl declară în Declarația unică (Formular 212) și îl plătește până cel târziu 25 mai a anului următor realizării veniturilor.

art. 84<sup>1</sup> Cod fiscal

## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



**Declararea și plata impozitului în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice ori alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă**

Plătitorii veniturilor declară impozitul în:

- „Declarația privind obligațiile de plată la bugetul de stat” **formular 100**, impozitul calculat și reținut, în contul unic, care se depune **până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut**, dată până la care se plătește și impozitul la bugetul de stat;
- "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit" **formular 205**, pentru individualizarea veniturilor și a impozitului, care se depune **până cel târziu în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului următor celui în care impozitul a fost reținut**.

La solicitarea proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, plătitorul veniturilor va elibera beneficiarului de venit, un document care să ateste **cuantumul impozitului pe venit reținut și plătit**.

art. 84<sup>1</sup>, art. 132 alin. (2) Cod fiscal

# Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



## Înregistrarea la ANAF a contractelor de închiriere

Contribuabilii 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 la organul fiscal a contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea sau de la producerea modificării acestuia, .

În acest scop va fi utilizat formularul electronic 168 - Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune.

art. 83 alin. (6)-(7) Cod fiscal

Cererea, însoțită de copia contractului de închiriere, se depune direct la registratura organului fiscal, prin poștă cu confirmare de primire sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță (SPV, E-guvernare cu semnatura electronică).

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

# Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor



## Înregistrarea la ANAF a contractelor de închiriere

### Noutate an 2025

În situația 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 încheiat între părți.

Procedura de aplicare a acestor prevederi se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

art. 83 alin. (6)-(7) Cod fiscal

Prevederile de mai sus, referitoare la desemnarea proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal care îndeplinește obligația de înregistrare a contractului de închiriere, nu se aplică în cazul contractelor de închiriere, aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2025, precum și în cazul actelor de modificare a acestora, înregistrate la organul fiscal anterior acestei date.

art. 133 alin. (29) Cod fiscal



## Venituri din arendă

# Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor obișnuite



## Stabilirea impozitului în cazul veniturilor din arendă

**Venitul brut** obținut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal 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.

**Venitul net din arendă** = Venitul brut - cheltuieli forfetare (20% x venitul brut). Acesta se stabilește la fiecare plată.

**Impozitul = 10% venitul net** și se reține la sursă de către plătitorii de venit (persoane fizice ori persoane juridice) la momentul plății venitului, fiind un impozitul final.

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, ca urmare a propunerilor direcțiilor teritoriale de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Aceste hotărâri se transmit, pentru a fi comunicate de direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice unităților fiscale din subordine, înainte de începerea anului fiscal.

Prețurile medii agricole sunt publicate atât pe **site-ul [anaf.ro](http://anaf.ro)/Asistență Contribuabili/Declararea obligațiilor fiscale/Prețuri medii produse agricole** cât și, pentru prețurile medii din regiunea Brașov, pe **site-ul [DGRFP Brașov/Asistență Contribuabili/Informații curente/Prețurile medii ale produselor agricole](#)** necesare evaluării în lei a arendei exprimate în natură

art. 84 alin. (4)-(8) Cod fiscal

## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor obișnuite



### Declararea și plata impozitului în cazul arendeii

Plătitorii veniturilor declară impozitul calculat și reținut în „Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate” **formular 112** și îl plătesc la bugetul de stat **până la data de 25 inclusiv** a lunii următoare celei în care a fost reținut.

art. 84 alin. (9) și art. 132 alin. (2) Cod fiscal



## Veniturile din închirierea camerelor în scop turistic



## Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



A. Închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, **între una și 5 camere inclusiv**, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea



Venitul se stabilește pe baza **normei de venit**

**Impozit datorat** = 10% x norma anuală de venit, ajustată, după caz

art. 85 Cod fiscal

B. 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



Venitul se stabilește în **sistem real**, pe baza datelor din contabilitate

**Impozit datorat** = 10% x venit net anual (venit brut - cheltuieli deductibile, determinate potrivit art. 68 din Codul fiscal)

art. 87 Cod fiscal

Impozitarea pe baza normei de venit se aplică pentru **întreg anul fiscal chiar dacă în cursul anului se depășește numărului de 5 camere de închiriat** (doar începând cu anul fiscal următor se trece la impozitarea în sistem real)



## Normele anuale de venit:

- se stabilesc prin ordin al Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului
- se publică pe site-ul [www.anaf.ro](http://www.anaf.ro) în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica
- este considerat nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate,
- se pot reduce (ajusta) cu 30%, dacă sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre următoarele criterii:
  - inexistența mijloacelor de transport în comun rutiere sau feroviare;
  - situarea locuinței în mediul rural;
  - materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;
  - 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;
  - grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor;
  - suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp.
- se reduc astfel încât să reflecte **perioada în care închirierea a fost efectuată**, în funcție de începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic (prima zi de închiriere a unei camere) și încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic (ultima zi de închiriere a aceleiași camere) - reguli prevăzute la **art. 85 alin.(4<sup>5</sup>) din Codul fiscal**.

# Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



A. Declararea în declarația unică a închirierii turistice a **una până la 5 camere inclusiv.**



Se completează **Capitolul I** „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate”/secțiunea I.1 / subsecțiunea I.1.3 „Date privind impozitul pe veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse pe baza normelor de venit”

Se trec informațiile din fișa „**capacității de cazare**” care trebuie completată în cursul anului.

B. Declararea în declarația unică a închirierii turistice a **peste 5 camere.**



Se completează **Capitolul I** „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate”/secțiunea I.1 /subsecțiunea I.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile realizate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli”, **Categoria de venit „4.Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic”**

Desființarea declarației unice estimative nu influențează, prin urmare, tratamentul existent al declarării veniturilor din închirierile turistice, acestea fiind declarate încă din anul 2021 exclusiv în anul următor al realizării veniturilor, indiferent de sistemul de impozitare.

Ordinul ANAF nr. 398/2021, Ordinul ANAF nr. 7015/2024



## Stabilirea, declararea și plata contribuției de asigurări sociale de sănătate (CASS)

# Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



## I. Asigurarea obligatorie, la depășirea unui plafon

Persoanele care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor datorează Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) **dacă aceste venituri, cumulate după caz cu alte venituri\***, sunt cel puțin egale cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară.

\* Veniturile care intră în calculul plafonului sunt:

- **venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor;**
- venitul net din drepturi de proprietate intelectuală, stabilit după acordarea cotei de cheltuieli forfetare, precum și venitul net din drepturi de proprietate intelectuală determinat în sistem real;
- venitul net distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili plătitori de impozit pe profit sau impozit pe veniturile microîntreprinderilor;
- venitul și/sau câștigul/câștigul net din investiții. 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;
- venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din activități agricole, silvicultură și piscicultură;
- venitul brut, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse;

art. 170 alin. (2) și alin. (4) Cod fiscal

## Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



### Baza anuală de calcul al CASS:

- a) **6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice estimative, pentru venituri estimate între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară;
- b) **12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice estimative, pentru venituri estimate între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv și 24 de salarii minime brute pe țară;
- c) **24 de salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice estimative, pentru venituri estimate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară.

art.170 alin. (3) Cod fiscal

### CASS datorat = 10% aplicat asupra bazei anuale de calcul

art. 156 și art. 174<sup>1</sup> alin. (1) Cod fiscal

### Noutate an 2025

#### Declarare CASS

Ca urmare a desființării declarației unice estimative, CASS se va declara în anul următor realizării veniturilor în Declarația Unică (Formular 212), capitolul I, care se depune până cel târziu în **25 Mai a anului următor celui de realizare a veniturilor**, data până la care se efectuează și plata.

art. 174<sup>1</sup> alin. (2) Cod fiscal

## Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



### II. Asigurarea prin opțiune în cursul anului de realizare a veniturilor:

Contribuabilul poate opta pentru declararea și plata CASS în cursul anului de realizare a veniturilor, pentru a avea calitatea de asigurat, prin completarea și depunerea Declarației unice (formular 212) - **Capitolul II** oricând în cursul anului în care se optează pentru plata contribuției.

**CASS datorat: 10% x 6 salarii de bază minime brute pe țară.**

**Contribuția datorată opțional** pentru anul în care au fost realizate veniturile este luată în calcul la stabilirea **contribuției anuale** astfel:

- În cazul în care baza anuală de calcul aferentă veniturilor realizate este mai mare (12 sau 24 salarii minime) decât baza de calcul CASS opțională (6 salarii) se datorează diferența de contribuție între cea aferentă bazei anuale de calcul și cea opțională;
- În cazul în care baza anuală de calcul este de 6 salarii minime și contribuabilul realizează venituri sub acest plafon, se datorează contribuția astfel cum a fost stabilită opțional.

art.180 alin. (1) lit. b) și alin. (2)-(3) Cod fiscal

### Noutate an 2025

#### Nivelul salariului minim

Salariului minim brut pe țară este cel stabilit prin hotărâre a Guvernului, în vigoare la data de **1 ianuarie a anului de realizare a venitului pentru care se stabilesc contribuțiile sociale (4050 lei la 01.01.2025)**, indiferent dacă în cursul aceluiași an se utilizează mai multe valori ale salariului minim brut pe țară.

art. 135<sup>1</sup> alin. (3) Cod fiscal și HG nr. 1506/2024

# Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



## Stabilirea, declararea și plata CASS pentru venituri din chirii obținute în anii 2024/2025

### Venituri obținute în anul 2024

CASS a fost declarat în capitolul II al Declarației unice estimative (Formular 212) depusă până în 25 mai 2024 dacă nivelul veniturile cumulate a fost cel puțin egal cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară ( $6 \times 3.300 \text{ lei} = 19.800 \text{ lei}$ ).

În cazul în care CASS declarat este egal cu CASS definitiv în anul 2025 nu se mai depune Declarația unică definitivă (Formular 212).

Dacă au fost modificări ale venitului net/norme de venit în cursul anului 2024 care au condus la modificări\* ale CASS față de cel declarat inițial acestea puteau fi rectificate în anul 2024 prin rectificarea capitolului II al Declarației unice estimative depuse. În cazul în care nu au fost făcute aceste modificări, se completează capitolul I al Declarației unice și se depune până în 26 mai 2025.

art. 174<sup>1</sup> alin. (4)-(5) Cod fiscal

\*modificări: CASS estimat mai mic decât cel datorat, CASS estimat mai mare decât cel datorat, CASS nedeclarat inițial care apoi, prin modificarea venitului net, se datorează, CASS declarat inițial, iar apoi venitul net coboară sub plafon.



## Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



Ex.1 O persoană obține în anul 2024 un venit net din închirieri sub nivelul plafonului, necompletând secțiunea CASS în Declarația unică - capitolul II depusă în anul 2024. După încheierea anului constată că venitul net din chirii cumulat cu cel al dobânzilor încasate în anul 2024 depășește nivelul plafonului. Persoana are obligația depunerii Declarației unice - capitol I 2024 până cel târziu 26 mai 2025.

Ex.2 O persoană are un contract de închiriere în lei cu continuitate pentru anul 2024. Cunoscând că venitul net depășește plafonul a completat și depus Declarația unică - Capitol II, secțiunea CASS datorat. Contractul se reziliază înainte de termen nemaifiind încheiat un alt contract iar venitul net coborând sub plafon. În această situație persoana datorează totuși CASS la o bază de calcul egală cu 6 salarii minime brute pe țară (a fost asigurat și posibil să fi beneficiat de asigurare) și, până cel târziu în 26 mai 2025, poate rectifica declarația unică depusă în anul 2024 sau poate depune Declarația unică actuală - Capitol I, dacă baza de calcul declarată a fost mai mare de 6 în anul 2024.

# Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate, declararea și plata acesteia



## Stabilirea, declararea și plata CASS pentru venituri din chirii obținute în anii 2024/2025

### Venituri obținute în anul 2025

În cazul în care venitul net/norma de venit din cedarea folosinței bunurilor din anul 2025 este cel puțin egal cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară (6 x 4.050 lei = 24.300 lei), CASS este datorat în cotă de 10% din baza de calcul corespunzătoare veniturile realizate și se declară până cel târziu în **25 Mai 2026 în Declarația unică - Capitol I.**

art. 174<sup>1</sup> alin. (2) Cod fiscal

În cazul în care contribuabilii doresc să fie asigurați din anul 2025 pot opta să completeze Declarația unică - Capitol II, pct. D. *Realizez venituri din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse, prevăzute la art.155 alin.(1) lit.c) - h) din Codul fiscal.*

Baza de calcul în acest caz va fi egală cu valoarea a 6 salarii minime brute pe țară în vigoare la 01.01.2025 (6 x 4.050 lei = 24.300 lei)

art.180 alin. (1) lit. b) și alin. (2)-(3) Cod fiscal  
art. 135<sup>1</sup> alin. (3) Cod fiscal și HG nr. 1506/2024

## Declarația unică



Declarația unică se completează și se depune de către persoanele fizice care în anul de impunere au realizat, individual sau într-o formă de asociere, venituri/pierderi din România sau/și din străinătate și care datorează impozit pe venit și contribuții sociale obligatorii, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

art.122 alin. (1) și alin. (3) Cod fiscal

Conținutul declarației, precum și instrucțiunile de completare pot fi găsite pe site-ul ANAF [https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta\\_contribuabili/declararea\\_obligatiilor\\_fiscale/toate\\_formularele/!ut/p/a1/04\\_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfGjzOI9DD3MPIwsjLwMPAINDAJNnTyDTN0DDAxcTIEKloEKDHAARwO8-t1NoPrxKCBgf7h-FF4lBmZQBXic6KUflZ6Tnwt2bqRjXpKxRbp-VFFqWmpRapFeaRFQOKOkpKDYStVA1aC8vFwvMS8xTa8oX9UAm\\_qM\\_OIS\\_QgkZfoFuaERBlmmOWU-jooAo29ejQ!!/dl5/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/#212n](https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/declararea_obligatiilor_fiscale/toate_formularele/!ut/p/a1/04_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfGjzOI9DD3MPIwsjLwMPAINDAJNnTyDTN0DDAxcTIEKloEKDHAARwO8-t1NoPrxKCBgf7h-FF4lBmZQBXic6KUflZ6Tnwt2bqRjXpKxRbp-VFFqWmpRapFeaRFQOKOkpKDYStVA1aC8vFwvMS8xTa8oX9UAm_qM_OIS_QgkZfoFuaERBlmmOWU-jooAo29ejQ!!/dl5/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/#212n)

Declarația unică se depune, împreună cu anexele completate, dacă este cazul, astfel:

**a) prin mijloace electronice de transmitere la distanță**, respectiv:

- prin intermediul serviciului "Spațiul privat virtual" (SPV);
- pe site-ul e-guvernare.ro, cu semnătură electronică calificată.

Programul de asistență este pus la dispoziția contribuabililor gratuit de unitățile fiscale subordonate sau poate fi descărcat de pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, la adresa [www.anaf.ro](http://www.anaf.ro).

[https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii\\_R/declaratie\\_unica.html](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii_R/declaratie_unica.html) ;

**b) în format letric**, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, cu confirmare de primire.

Declarația se pune gratuit la dispoziția contribuabilului, iar data depunerii declarației în format hârtie este data înregistrării acesteia la organul fiscal sau data depunerii la poștă.

# Declarația unică 2024, 2025



## ! Să ne reamintim:

- **Se completează Capitolul I** „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024” din Declarația unică, pentru declararea veniturilor din **cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în valută și a impozitului aferent (....)** și pentru veniturile din închirierile în scop turistic.

Persoanele care au început activitatea în luna decembrie 2024 completează direct **Capitolul I** din Declarația unică actuală (atât pentru chiriile în lei cât și pentru cele în valută)

- **Capitolul II** din Declarația unică **nu se mai completează** pentru declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor și a impozitului aferent;
- **Capitolul II** este dedicat **exclusiv** celor care optează în cursul anului de obținere a veniturilor pentru **asigurarea în sistemul asigurărilor sociale de sănătate**
- **Declarația unică nu se depune de beneficiarii următoarelor venituri:**
  - a) veniturile din arendă și impozitul aferent;
  - b) veniturile din cedarea folosinței bunurilor plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, a căror impunere este finală, conform prevederilor **art. 84 alin. (8), respectiv art. 84<sup>1</sup> alin. (6) din Codul fiscal.**

**Ordinul ANAF nr. 7015/2024**

# Declarația unică 2024, 2025



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

**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 (în valută pt. 2024)

Pentru închirierea în scop turistic (sistem real)

#### I.1.1.A.2.Determinarea venitului net

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

# Declarația unică 2024, 2025



dclUnica\_2025.pdf - Adobe Acrobat Reader DC  
 File Edit View Window Help

Home Tools dclUnica\_2025.pdf x

3 / 4 195%

Share

## CARE OPTEAZĂ PENTRU PLATA CONTRIBUȚIEI PENTRU ANUL 2025

Declarație rectificativă privind Capitolul II  *Se bifează în situația în care se rectifică încadrarea de la lit.A-F, precum și în situația în care în cursul anului 2025, a fost depusă o declarație inițială completată numai la Capitolul I.  
 Dacă se rectifică doar acest capitol, atunci Capitolul I nu se completează.*

**Declar că optez pentru plata CASS și mă încadrez în una din următoarele situații:**

A. Încep în cursul anului fiscal să desfășor activități independente, altele decât cele din contracte sportive încheiate potrivit Legii nr.69/2000, cu modificările și completările ulterioare	<input type="checkbox"/>
B. Desfășor activități independente și am înregistrat pierdere fiscală în anul fiscal anterior	<input type="checkbox"/>
C. Desfășor activități independente și am înregistrat un venit net anual egal cu zero în anul fiscal anterior	<input type="checkbox"/>
D. Realizez venituri din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse, prevăzute la art.155 alin.(1) lit.c) - h) din Codul fiscal	<input checked="" type="checkbox"/>
E. Sunt persoană fără venituri	<input type="checkbox"/>
F. Realizez venituri de natura celor prevăzute la art.155 din Codul fiscal, pentru care nu se datorează CASS	<input type="checkbox"/>

**1. Bază de calcul al CASS**  
 Baza de calcul al CASS este egală cu valoarea a 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la data de 1 ianuarie 2025.

**2. CASS datorat (rd.1 x 10%)**

24.300
2.430

Pentru cei care optează  
 în 2025 pentru plata  
 CASS



## MODALITĂȚI DE ÎNDEPLINIRE A OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ

Ca modalități de efectuare a plăților către Agenția Națională de Administrare Fiscală, amintim:

- On-line, cu cardul, prin intermediul Spațiului Privat Virtual sau al platformei Ghiseul.ro;
- cu cardul bancar sau numerar la casieriile Trezoreriei Statului pe raza cărora contribuabilii/plătitorii își au domiciliul fiscal;
- prin virament bancar;
- cu mandat poștal, prin intermediul oficiilor poștale.

Informații suplimentare privind modalitățile de efectuare a plăților se regăsesc în Broșura privind modalitățile de efectuare a plăților către Agenția Națională de Administrare Fiscală de pe site-ul [anaf.ro](https://static.anaf.ro).

[https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentContribuabili\\_r/Brosura\\_plati\\_v2024.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentContribuabili_r/Brosura_plati_v2024.pdf)



## Competența de administrare a contribuabililor

Organul fiscal central competent este cel care administrează creanțele bugetare ale contribuabililor, desfășurând activități în legătură cu *înregistrarea fiscală, declararea, stabilirea, controlul și colectarea creanțelor fiscale, soluționarea contestațiilor, asistența/îndrumarea fiscală, aplicarea sancțiunilor în condițiile legii;*

art. 1 pct. 2, art. 29 alin. (1) Cod de procedură fiscală

În cazul **veniturilor din cedarea folosinței bunurilor** organul fiscal competent este:

- pentru persoanele fizice române care au obligații declarative și de plată (de ex. au chiriași persoane fizice, închirieri turistice), organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii, sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu;
- pentru persoanele fizice nerezidente care au obligații declarative și de plată (de ex. au chiriași persoane fizice):
  - organul fiscal competent în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului/curatorului fiscal, după caz, sau
  - organul fiscal în raza căruia se face constatarea actului sau faptului supus dispozițiilor legale fiscale (în cazul în care nu au desemnat un împuternicit/curator fiscal);
- pentru persoanele fizice care realizează venituri supuse regulilor de impunere la sursă, impozitul fiind final, (de ex. au chiriași persoane juridice, arendă) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al plătitorului de venit.

art. 30 alin. (1) coroborat cu art. 31 alin. (1) lit. a), art. 35 Cod de procedură fiscală,  
art. 5, art. 6, art. 7 alin. (1) Ordin ANAF nr. 3775/2015



# Baza legală



- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ANAF nr. 7015/2024 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice";
- Ordinul ANAF nr. 102/2025 privind modificarea Ordinului președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr.179/2022 pentru aprobarea modelului și conținutului formularelor 205 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit" și 207 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă/impozitul suportat de plătitorul de venit/veniturile scutite, pe beneficiari de venit nerezidenți";
- Ordinul ANAF nr. 2.021/2021 privind competența de administrare a obligațiilor fiscale datorate de persoanele fizice care desfășoară activități economice în mod independent sau exercită profesii libere;
- Ordinul MFP nr. 170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MFP nr. 3254/2017 privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Ordinul ANAF nr. 398/2021 pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare"

# Asistență pentru contribuabili



ANAF oferă contribuabililor o serie de servicii care facilitează accesul la informații și îndeplinirea obligațiilor fiscale, după cum urmează:

- Pentru a beneficia de îndrumare și asistență cu caracter general, în domeniul fiscal, puteți apela Call-center-ul ANAF la numărul de telefon: **031.403.91.60**;
- Pentru a adresa cereri de asistență, *persoanele juridice, asocierile și alte entități fără personalitate juridică, precum și persoane fizice care desfășoară o profesie liberală sau exercită o activitate economică în mod independent în una dintre formele prevăzute de OUG nr. 44/2008* (...) vor utiliza Formularul unic de contact din contul propriu Spațiul Privat Virtual - selectând secțiunea Asistență și îndrumare de specialitate în domeniul fiscal. De asemenea serviciul Spațiul Privat Virtual poate fi utilizat pentru a solicita informații personalizate privind situația fiscală;
- Pentru consultarea sesiunilor de îndrumare și asistență privind înregistrarea persoanelor fizice și juridice în Spațiul Privat Virtual, puteți accesa secțiunile ANAF>Servicii Online>Înregistrare/Înrolare persoane fizice și juridice în Spațiul Privat Virtual;
- Pe secțiunea ANAF>Asistență Contribuabili>Servicii oferite contribuabililor sunt publicate Ghiduri curente și alte materiale informative, ca de exemplu:

[https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/Ghid%20chirii%202024.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Ghid%20chirii%202024.pdf).