



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov
Serviciul Asistență pentru Contribuabili



VENITURI DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR

Tratament fiscal. Declararea veniturilor
în Declarația Unică (DU) - formular 212

Cedarea folosinței bunurilor cuprinde trei categorii mari de venituri care se declară în DU

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)



În DU se bifează la „Categorია de venit” nr. 3 - Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4 și pct.5) – Capitolul I sau Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4) - Capitolul II

2. Mai mult de 5 contracte de închiriere la sfârșitul anului

- veniturile din cedarea folosinței bunurilor din **derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere** (peste 6 inclusiv) la sfârșitul anului fiscal (nu se iau în calcul contractele de arendă)



În DU se bifează la „Categorია de venit” nr. 4 - Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente, atât la Capitolul I cât și la Capitolul II

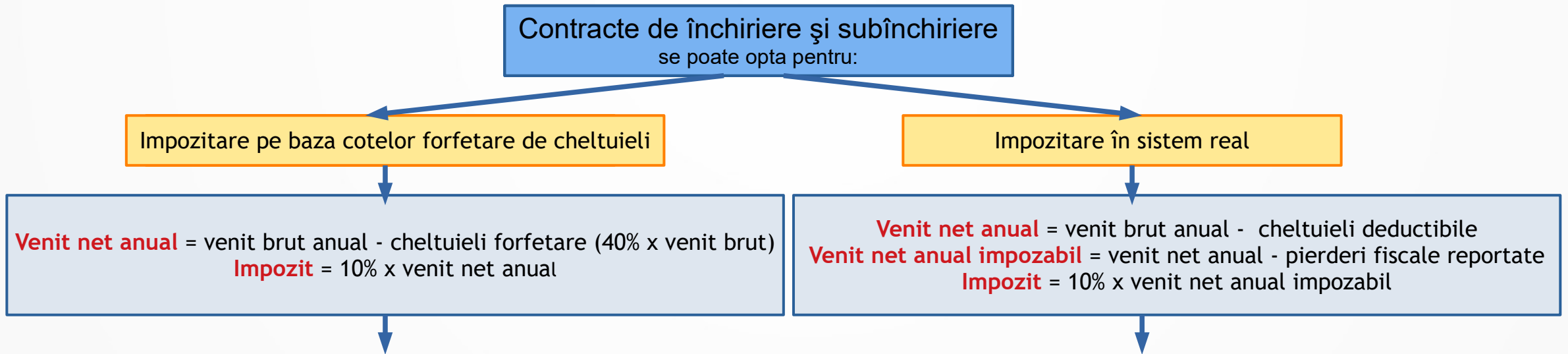
3. Închirieri în scop turistic

- 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.



În DU se bifează la „Categorია de venit” nr. 5 - Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic – Capitolul I (doar aici se declară)

1. Închirieri obișnuite - tratament fiscal



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**.

Chiria în valută se transformă în lei la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

Curs mediu anual 2021:

euro - 4,9204 lei/euro

dolar 4,1604 lei/USD

Persoanele **NU** conduc evidența contabilă în partidă simplă (Ordin MF nr. 170/2015), **NU** completează Registrul de evidență fiscală,

Venit brut anual = chiria încasată. 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**.

Cheltuieli deductibile = cheltuieli efectuate în scopul desfășurării activității, care îndeplinesc condițiile prevăzute de art. 68 din Codul fiscal (să fie efectuate în cadrul activităților independente, justificate prin documente, să fie cuprinse în cheltuielile exercițiului financiar al anului în cursul căruia au fost plătite, etc.)

Chiria în valută se transformă în lei la cursul de schimb comunicat de BNR valabil la data încasării.

Persoanele conduc evidența contabilă în partidă simplă și completează Registrul de evidență fiscală,

Obligații privind determinarea venitului brut în cazul efectuării de către chiriaș a unor cheltuieli/investiții în cadrul contractelor de cedare a folosinței bunurilor, inclusiv a celor fără titlu oneros

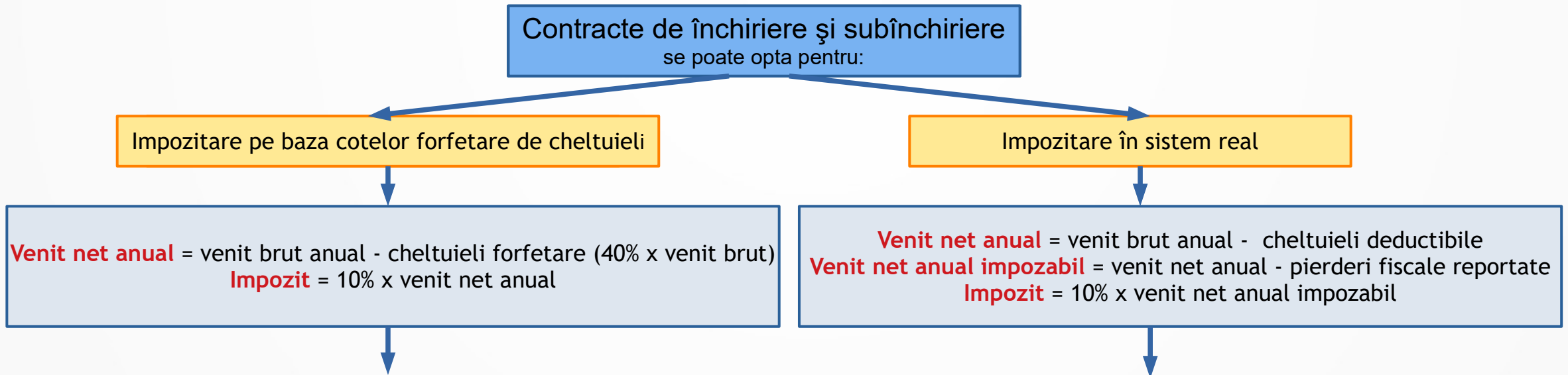
În vederea determinării venitului brut, la sumele reprezentând chiria sau arenda în bani și/sau la echivalentul în lei al veniturilor în natură se adaugă, dacă este cazul, și valoarea cheltuielilor ce sunt, conform dispozițiilor legale (Codul Civil) sau înțelegerii contractuale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

Reprezintă venit brut și valoarea investițiilor la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui deținător legal, care fac obiectul unor contracte de cedare a folosinței bunurilor, **inclusiv al contractelor de comodat**, și care sunt efectuate de cealaltă parte contractantă. În termen de 30 de zile de la finalizarea investițiilor, partea care a efectuat investiția este obligată să comunice proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal valoarea investiției. Proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să declare la organul fiscal de domiciliu valoarea investiției, în declarația unică.

Proprietarul are obligația de a efectua cheltuielile referitoare la întreținerea și repararea locuinței închiriate, potrivit reglementărilor legale în vigoare (Codul Civil).

În cazul efectuării de către chiriaș a unor astfel de cheltuieli care cad în sarcina proprietarului și se încadrează în cota forfetară de cheltuieli, cu diminuarea corespunzătoare a chiriei, impunerea rămâne nemodificată.

1. Închirieri obișnuite - declarare în DU



DU - chiriile în lei se declară exclusiv* în Capitolul II/secțiunea II.1/subsecțiunea II.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli”

- chiriile valută se declară în:

- Capitolul I/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” - în vederea definitivării veniturilor și impozitului, și în
- Capitolul I/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” - în vederea estimării veniturilor și impozitului.
- Capitolul II/secțiunea II.1/subsecțiunea II.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli” - în vederea estimării veniturilor și impozitului.

DU - indiferent de valuta chiriilor (inclusiv lei) se declară în:

- Capitolul I/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” - în vederea definitivării veniturilor și impozitului, și în
- Capitolul II /secțiunea II.1 /subsecțiunea II.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli” - în vederea estimării veniturilor și impozitului.

1. Închirieri obișnuite – declarare în DU

Declarația unică se depune:

La începerea obținerii veniturilor, în 30 de zile de la încheierea contractului:

În cazul chiriei în lei - se declară chiria aferentă anului în curs

În cazul chiriei în valută - se declară chiria aferentă anului în curs transformată în lei la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din ziua precedentă celei în care se depune DU

- se completează Capitolul II al DU (*excepție - cei care încep activitatea în luna decembrie și care vor completa capitolul I până în 25 mai anul următor)

La apariția unor modificări contractuale (modificarea chiriei, a perioadei de închiriere, etc), rezilierii contractului sau încheierii de noi contracte:

- se rectifică Capitolul II al DU introducându-se integral datele complete

Până cel târziu 25 Mai a fiecărui an, pentru contractele în curs încheiate în anii anteriori:

- se completează **Capitolul I al DU**, cu venitul realizat în anul anterior, doar în cazul contractelor cu chirii în valută
- se completează **Capitolul II al DU** în care se estimează veniturile pentru anul în curs (atât chirii în lei cât și în valută)

Plată impozit: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Nu mai există obligația înregistrării contractelor de închiriere la organul fiscal. Dacă proprietarul/chiriașul dorește acest lucru declararea se face prin completarea și depunerea formularului „Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”

2. Mai mult de 5 contracte de închiriere la sfârșitul anului

Persoanele care, la sfârșitul anului fiscal, obțin venituri din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere, începând cu anul fiscal următor determină venitul net anual **în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, potrivit cap. II - Venituri din activități independente, Titlul IV - Impozit pe venit din Codul fiscal.

Venitul net anual = venit brut - cheltuieli deductibile. Venitul brut, cheltuielile deductibile se determină potrivit art. 68 din Codul fiscal.

Venit net anual impozabil = venit net anual - pierderi fiscale reportate

Impozitul datorat = 10% x venit net anual impozabil

DU - capitolul I /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” - pentru definitivarea veniturilor realizate în anul anterior și impozitului aferent

- capitolul II/secțiunea II.1/subsecțiunea II.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli” pentru estimarea veniturilor și impozitului în anul în curs

În **DU** se trec veniturile și cheltuielile realizate **la nivelul tuturor contractelor** de închiriere/subînchiriere aflate în derulare în anul de impunere

Depunere DU: 25 mai a anului de realizare a veniturilor - pentru estimarea veniturilor și impozitului
25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor - pentru definitivarea venitului și impozitului

Plată impozit: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Persoanele conduc evidența contabilă în partidă simplă conform Ordin MF nr. 170/2015 și completează Registrul de evidență fiscală

3. Închirieri în scop turistic - tratament fiscal

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

Impozitul de 10% se aplică pe venitul stabilit pe baza **normei de venit**

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

Impozitul de 10% se aplică pe venitul stabilit în **sistem real**

NOU - 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)

3A. Închirierea în scop turistic a una până la cinci camere inclusiv - calculul normei de venit și al impozitului

Normele anuale de venit:

- se stabilesc prin ordin al Ministerului Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri – Turism
- se publică pe site-ul www.anaf.ro în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica https://static.anaf.ro/static/10/Brasov/Brasov/norme_2021.pdf
- 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.(4⁵) din Codul fiscal.

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

3A. Închirierea în scop turistic a una până la cinci camere inclusiv - declararea în DU

DU - capitolul I „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate”
- secțiunea I.1 „Date privind impozitul pe veniturile realizate din România”,
- 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.

NOU: Nu mai există obligația depunerii, în anul în curs, a Declarației unice, capitolul II “Date privind impozitul estimat/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate”

Depunere DU: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Plată impozit: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Persoanele care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit NU au obligația completării Registrului de evidență fiscală și conducerii evidenței contabile.

3B. Închirierea în scop turistic a mai mult de cinci camere (minim 6 camere) - calculul venitului anual impozabil și al impozitului, declararea în DU

Venitul net anual se determină **în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, potrivit cap. II - Venituri din activități independente, Titlul IV - Impozit pe venit, din Codul fiscal.

Venitul net anual = venit brut - cheltuieli deductibile. Venitul brut, cheltuielile deductibile se determină potrivit art. 68 din Codul fiscal.

Impozitul datorat = $10\% \times$ venit net anual, impozitul fiind final

În cazul în care se înregistrează pierdere aceasta este definitivă, **nu se reportează**.

DU - **exclusiv** în capitolul I „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate”/secțiunea I.1 „Date privind impozitul pe veniturile realizate din România”/subsecțiunea I.1.1 „Date privind impozitul pe veniturile realizate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli”

NOU: Nu mai există obligația depunerii, în anul în care se realizează veniturile, a Declarației unice, capitolul II “Date privind impozitul **estimat/norma de venit** a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate”

Depunere DU: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Plată impozit: 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor

Alte obligații: conducerea evidență contabilă în partidă simplă, completarea Registrului de evidență fiscală

3. Închirieri în scop turistic - Alte obligații

1. **Utilizarea aparatelor de marcat electronice fiscale** (caselor de marcat), în cazul încasării contravalorii închirierii în numerar/carduri de credit/debit sau substitute de numerar.
2. În situația plății unor comisioane pentru intermediere în turism către platforme on-line dedicate, agenții de turism, având sediu într-un stat membru al Uniunii Europene (de ex. Booking) **înregistrarea specială în scopuri de TVA pentru achiziții intracomunitare de servicii** (înregistrare - formular 020, declararea TVA - formular 301 și formular 390)

Contribuții sociale obligatorii

Nu se datorează contribuția de asigurări sociale (CAS)

Se datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS):

- **Obligatoriu, dacă** persoana realizează, din **veniturile din cedarea folosinței bunurilor, cumulate**, după caz, cu **alte venituri din activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, investiții, activități agricole, silvicultură și piscicultură și alte surse**, cel puțin egale cu 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare la 25 mai a anului de realizare a veniturilor (pentru anul 2022 acest plafon este $2.550 \times 12 = 30.600$ lei).

CASS = $10\% \times 12$ salarii minime brute pe țară (pentru anul 2022: $2550 \text{ lei} \times 12 \text{ luni} \times 10\% = 3060$ lei)

- **Opțional, dacă** veniturile estimate nu se încadrează în plafonul de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară, persoanele **pot opta** pentru asigurarea în sistemul asigurărilor sociale de sănătate pentru anul curent, prin depunerea declarației unice:

CASS datorată = $10\% \times 6$ salarii de bază minime brute pe țară, dacă declarația se depune până la 25 mai a anului de realizare a veniturilor

CASS datorată = $10\% \times$ numărul de luni rămase până la 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor, dacă declarația se depune după 25 mai a anului de realizare a veniturilor

- **Declarare în DU:** capitolul II, subsecțiunea II.1.1 Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) estimată:
căsuța A, în cazul obținerii de venituri peste plafon
căsuța B, în cazul optării pentru plata CASS
- **Depunere DU:** 25 Mai a anului în care se realizează veniturile
- **Plată CASS:** 25 Mai a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Situații de definitivare a CASS

Estimare peste plafon

Datorează CASS

Declară în DU - capitolul II, secțiunea CASS: 10% x 12 salarii minime brute (an 2021 - 2760 lei, an 2022 - 3060 lei)

Realizat sub plafon

- **Este salariat/persoană exceptată plată** -

Nu datorează CASS

Rectifică DU - capitolul II, secțiunea CASS

- **Nu este salariat/ /persoană exceptată plată**

Datorează CASS,

Declară în capitolul I, secțiunea CASS: 10% x 6 salarii minime brute (an 2021 - 1380 lei)

Estimare sub plafon

Nu datorează și nu declară CASS

Poate opta, cu declarare în DU - capitolul II, secțiunea CASS:

- dacă depune DU până în 25 mai, datorează CASS 10% x 6 salarii minime brute (an 2021 - 1380 lei, an 2022 - 1530 lei)

- dacă depune DU după 25 mai, datorează CASS 10% x nr. luni rămase până în luna mai, inclusiv, anul următor

Realizat peste plafon

Datorează CASS

Declară în DU - capitolul I, secțiunea CASS: 10% x 12 salarii minime brute (an 2021 - 2760 lei)

Direcționarea a până la 3,5% din impozit pentru susținerea entităților nonprofit/unităților de cult, acordarea de burse private

Persoanele fizice pot dispune asupra destinației unei sume în cotă de până la 3,5% din impozitul pe venit anual al anului 2021 prin completarea și depunerea:

Declarației Unice
Formular 212

în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor pentru care venitul se determină în sistem real

Formularului 230

în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor impuse la normă de venit sau pe baza cotelor forfetare de cheltuieli

Baza legală

- **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare - Titlul IV - Impozitul pe venit/Capitolul II- Venituri din activități independente/Capitolul IV - Venituri din cedarea folosinței bunurilor/Capitolul XI - Venitul net anual impozabil;
- **H.G. nr. 1/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin ANAF nr. 2127/2021** 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";
- **Ordin MF nr. 398/2021** pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare";
- **Ordin MF nr. 170/2015** pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MF nr. 3254/2017** privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- **Ordin ANAF 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"

Material informativ elaborat la data de 24.05.2022