



OBLIGAȚIILE PERSOANELOR FIZICE
care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în
locuințe proprietate personală

<p>CE REPREZINTĂ ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC <i>Articolul 83 alineatul</i> <i>(3) din Codul fiscal</i></p>	<p>Închirierea în scop turistic = oferirea de către proprietari (persoane fizice obișnuite) a posibilității de ședere:</p> <ul style="list-style-type: none">- în camere situate în locuințe proprietate personală (altele decât cele care constituie structuri de primire turistică),- 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>CE REPREZINTĂ VENITURI DIN ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC <i>Articolul 83 alineatul (2¹)</i> <i>din Codul fiscal</i></p>	<p>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, în scopul impozitării și al stabilirii contribuțiilor sociale obligatorii, sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor</p>
<p>MOD DE IMPOZITARE <i>Articolul 83 alineatele (4)</i> <i>și (5) și articolul 87 din</i> <i>Codul fiscal</i></p>	<p>I. Obligatoriu pe baza normei anuale de venit pentru închirierea unui număr de camere cuprins între 1 și 5 camere inclusiv.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nivelul normelor anuale de venit pentru anul 2021 corespunzătoare unei camere închiriate în scop turistic de către proprietari în locuințele personale se stabilește de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri – Turism.• Nivelul normelor anuale de venit se stabilește pe categorii de localități în funcție de amplasamentul locuinței (stațiuni turistice de interes național, local, balneare, climatice și balneoclimaterice, localități din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre, alte localități). <p>II. Obligatoriu în sistem real, începând cu anul fiscal următor depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal</p> <p>ATENȚIE - 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>

**OBLIGAȚII
FISCALE ÎN
CAZUL
ÎNCHIRIERII**
**- între 1 și 5
camere inclusiv
și
- peste 5 camere,
în anul depășirii
numărului de 5
camere**
Articolele 85, 122 din
Codul fiscal

DETERMINAREA VENITULUI IMPOZABIL PE BAZA NORMEI ANUALE

- Normele anuale de venit pot fi ajustate de contribuabil prin reducerea acestora cu **30%** dacă sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile următoare:

- 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.

- În cazul începerii / încetării închirierii în scop turistic în cursul anului norma de venit se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, ajustarea normei făcându-se potrivit articolului 85 alineat (4⁵) din Codul fiscal.

DETERMINAREA IMPOZITULUI

- Prin aplicarea cotei de 10% asupra normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate/venitului anual, după caz, impozitul fiind final.

OBLIGAȚII DE EVIDENȚĂ, DECLARATIVE ȘI DE PLATĂ

- **În cursul anului** - completarea și păstrarea „Fișei capacității de cazare”, pentru fiecare an fiscal, inclusiv în anul începerii activității de închiriere, în vederea determinării normei de venit ajustate și transparenței calculului efectuat;
- **După încheierea anului** - completarea și depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) - capitolul I “Date privind impoziturile realizate în România”, **până la data de 25 mai inclusiv a anului următor anului de realizare a venitului.**

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”

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

- Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la data de **25 mai inclusiv a anului următor** anului de realizare a venitului.

<p style="text-align: center;">OBLIGAȚII FISCALE ÎN CAZUL ÎNCHIRIERII peste 5 camere</p> <p style="text-align: center;">Articolele 83 alineatele (4) și (5), 87, 120, 120¹, 122 din Codul fiscal</p>	<p style="text-align: center;">DETERMINAREA VENITULUI IMPOZABIL</p> <p>În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor venitul net se determină în sistem real pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68 și Ordinului ANAF 170/2015, și se supune impozitării potrivit prevederilor cap. II - Venituri din activități independente.</p> <p>Venitul net anual se determină în sistem real, ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri.</p> <p style="text-align: center;">DETERMINAREA IMPOZITULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ prin aplicarea cotei de 10% asupra venitulului net anual, impozitul fiind final, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă. <p style="text-align: center;">OBLIGAȚII DE EVIDENȚĂ, DECLARATIVE ȘI DE PLATĂ</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ În cursul anului <ul style="list-style-type: none"> - completarea și păstrarea „Fișei capacității de cazare”, pentru fiecare an fiscal, inclusiv în anul începerii activității de închiriere; - completarea Registrului de evidență fiscală și conducerii evidenței contabile potrivit articolului 68 din Codul fiscal (completarea Registrului de încasări și plăți, completarea Registrului inventar etc.) ➤ După încheierea anului <ul style="list-style-type: none"> - completarea și depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) - capitolul I “Date privind impoziturile realizate în România”, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor anului de realizare a venitulului. <p><i>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”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la data de 25 mai inclusiv a anului următor anului de realizare a venitulului
<p style="text-align: center;">CONTRIBUȚII SOCIALE OBLIGATORII</p> <p style="text-align: center;">Articolele 155, 170, 174 din Codul fiscal</p>	<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 2021: 2300 lei x 12 luni x 10% = 2760 lei)</p> <p>Se datorează CASS, în funcție de plafon, indiferent dacă contribuabilii au calitatea de salariat sau pensionar.</p> <p>Contribuabilii care <u>au estimat</u> pentru anul curent venituri anuale cumulate <u>sub nivelul plafonului minim de 12 salarii minime brute pe țară</u> pot opta pentru plata CASS în condițiile prevăzute la articolului 180 din Codul fiscal.</p> <p>Pentru asigurarea în sistemul de sănătate se completează și se depune, până cel târziu în 25 mai a anului de realizare a veniturilor, Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) completând la capitolul II "Date privind impozitele realizate în România" secțiunea II.1.1 „Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) estimată”:</p> <ul style="list-style-type: none"> • căsuța A, în cazul obținerii de venituri peste plafon • căsuța B, în cazul optării pentru plata CASS <p>• Termen de plată:</p> <p>- până la data de 25 mai a anului următor celui de obținere a veniturilor</p>
<p>ALTE OBLIGAȚII Articolul 1 din OUG 28/1999, Articolul 317 Codul fiscal</p>	<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>
<p>ORGANUL FISCAL COMPETENT Articolele 31, 40 Codul procedură fiscală</p>	<p>✓ Organul fiscal în a cărui raza teritorială contribuabilul are adresa unde își are domiciliul, potrivit legii, sau adresa unde locuiește efectiv, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu;</p> <p>✓ Organul fiscal în raza căruia se află situat imobilul, în cazul contribuabililor fără domiciliu fiscal în România.</p>
<p>BAZA LEGALĂ</p>	<p>- Legea 227/2015 privind Codul fiscal - articolul 83 alineatele (2¹) - (5), articolele 85, 87, 120, 122 și 155, 170 -174;</p> <p>- Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală - articolele 31, 40;</p> <p>- Instrucțiunile de completare ale Declarației unice aprobate prin Ordinul ANAF 14/2021 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";</p> <p>- Modelul, conținutului și modalității de gestionare a formularului Fișa capacității de cazare este prevăzut de Ordinul ANAF 398/2021.</p>

Material informativ actualizat de **Serviciul Asistență pentru Contribuabili din cadrul DGRFP Brașov** la data de 20.05.2021.