



Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



- **Cadru legal:**
- **-Legea nr.227/2015** privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- **-HG nr.1/2016**, cu modificările și completările ulterioare
- **-O.P.A.N.A.F. 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"
- **BROȘURA PRIVIND DECLARAȚIA UNICĂ 2025**

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentContribuabili_r/Brosura_Declaratia_Unica_2025.pdf

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin cedarea folosinței bunurilor

Potrivit OPANAF nr 7015/024, structura Declarației Unice 2024 -2025 este:

Capitolul I – Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2024

Capitolul II - Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată de către persoanele fizice care optează pentru plata contribuției pentru anul 2025.

Capitolul I cuprinde 8 secțiuni, după cum urmează:

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 Salt la secțiune ☐
SUBSECȚIUNEA I.1.2	Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe bază de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024 Salt la secțiune ☐
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 Salt la secțiune ☐
SECȚIUNEA I.2: Date privind veniturile realizate din străinătate	
SUBSECȚIUNEA I.2.1	Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate Salt la secțiune ☐
SUBSECȚIUNEA I.2.2	Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate Salt la secțiune ☐
SECȚIUNEA I.3 Date privind contribuția de asigurări sociale (CAS) și contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorate	
SUBSECȚIUNEA I.3.1	Date privind contribuția de asigurări sociale(CAS) datorată Salt la secțiune ☐
SUBSECȚIUNEA I.3.2	Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorată Salt la secțiune ☐
SECȚIUNEA I.4	Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din activități independente, impuse în sistem real Salt la secțiune ☐
SECȚIUNEA I.5	Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din drepturi de proprietate intelectuală, impuse în sistem real Salt la secțiune ☐
SECȚIUNEA I.6	Stabilirea impozitului aferent diferenței de CASS stabilită în minus rezultată în urma recalculării potrivit art.174 alin.(7) din Codul fiscal <i>Secțiunea se completează în mod automat dacă la subsecțiunea I.3.1.2.1 ați completat rd.8 "Diferența stabilită în minus (suma de la rd.7 - 19.800 lei)</i>
SECȚIUNEA I.7	Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate, stabilite prin declarația curentă
SECȚIUNEA I.8	Bonificație pentru plata impozitului pe venitul anual și a contribuțiilor sociale <i>ATENȚIE! Se completează numai în situația în care legea anuală a bugetului de stat reglementează acordarea de bonificații pentru obligațiile fiscale datorate pentru anul de impunere.</i> Salt la secțiune ☐

ANAF
Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

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	☐
B. Desfășor activități independente și am înregistrat pierdere fiscală în anul fiscal anterior	☐
C. Desfășor activități independente și am înregistrat un venit net anual egal cu zero în anul fiscal anterior	☐
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	☐
E. Sunt persoană fără venituri	☐
F. Realizez venituri de natura celor prevăzute la art.155 din Codul fiscal, pentru care nu se datorează CASS	☐

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%)

[illegible]

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, altele decât veniturile din activități independente

În această categorie de venit se cuprind:

- închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimoniul personal
- închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală,
- arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Veniturile din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile din patrimoniul personal sunt cele din cedarea folosinței locuinței, a caselor de vacanță, garajelor, terenurilor și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare și altele asemenea, inclusiv a unor părți din acestea , utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate.

1.A. Proprietar persoană fizică - chiriaș persoană fizică sau operator economic care nu are obligația de a conduce evidență contabilă

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Începând cu anul 2024:

Venitul net anual = Venitul brut - 20% X Venitul brut.

Impozit pe venit = 10% x Venit net

Nu mai există opțiunea pentru determinarea venitului net în sistem real.

Au fost abrogate dispozițiile prin care veniturile realizate din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere, sunt calificate ca venituri din activități independente.

Venitul brut = totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării acestora.

Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Secțiunea I.1 "Date privind impozitul pe veniturile realizate din România"-2024

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

☐ Venituri din cedarea folosinței bunurilor - completarea DU

Au obligația completării DU persoanele fizice care, în anul 2024, au realizat venituri în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, astfel:

- a) venituri din cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic, pentru care venitul net anual se determină în sistem real, potrivit legii ;
- b) venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele de la lit. a). Acestea sunt impuse pe baza cotei forfetare de cheltuieli (20%) și sunt realizate de persoane fizice în calitate de proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali, altele decât veniturile din activități independente.

Nu au obligația completării declarației unice, Capitolul I, Secțiunea 1, persoanele fizice care au realizat venituri din :

- cedarea folosinței bunurilor, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă, a căror impunere este finală.
- cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în lei,
- arendă
- închirierea în scop turistic , impuse pe baza normelor de venit .

Excepții:

- Contribuabilii care au început activitatea în luna decembrie 2024.
- În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă declarația se completează în situația în care venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract. De asemenea, dacă veniturile din cedarea folosinței bunurilor au fost plătite până la 31 decembrie 2023 inclusiv și sunt aferente unei perioade contractuale ulterioare datei de 1 ianuarie 2024 , persoana fizică (proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal) are obligația stabilirii impozitului prin completarea declarației până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui pentru care a fost încasat venitul .

Până la 26 mai 2025 PF declară sumele încasate în avans până la 31 decembrie 2023, aferente anului 2024, potrivit contractelor de închiriere încheiate cu persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidența contabilă .

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



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"

□ Venituri din cedarea folosinței bunurilor - completarea DU

Modalitatea de declarare :

- În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic, se cuprind veniturile realizate de persoanele fizice din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, care, în anul de raportare, au determinat venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit legii.
- În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor se cuprind veniturile impuse pe baza cotelor forfetare de cheltuieli realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute în calitate de proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali, altele decât veniturile din activități independente, potrivit legii.
- Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o subsecțiune pentru fiecare sursă de venit.
- Repartizarea venitului net între coproprietari - în cazul cedării folosinței bunurilor deținute în comun, venitul net se repartizează între coproprietari proporțional cu cotele deținute de aceștia în coproprietate. Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun în devălmășie se repartizează în mod egal între proprietarii comuni. Repartizarea venitului net conform prevederilor de mai sus se face în condițiile în care în contractul de cedare a folosinței se menționează că partea contractantă care cedează folosința este reprezentată de coproprietari. În condițiile în care coproprietarii decid asupra unei alte împărțiri, se va anexa la contract un act autentificat din care să rezulte voința părților.
- În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Exemplu - Venituri din cedarea folosinței bunurilor - completarea DU



Persoana fizică obține în anul 2024, începând cu 01.02. 2024, venituri din cedarea folosinței bunurilor, realizate dintr-un contract de închiriere cu o altă PF, cu chiria este exprimată în valută (820 euro/lună). Valoarea medie EUR (exprimată în lei) pentru întreg anul 2024 este 4.9746 lei

Determinarea impozitului: Venit brut din chirii realizat în 2024: 820 Euro x 11 luni = 9.020 Euro (9.020 X 4.9746=44.871 lei)
Cota forfetară (20%): 44.871 x 20%=8.974 lei
Venit net impozabil: 35.897 lei
Impozitul anual datorat pe venitul din chirii aferent anului 2024 (10%): 3.590 lei

Persoana fizică a mai încasat venituri în sumă de 9.180 lei reprezentând câștiguri din transferul titlurilor de valoare, care nu au fost efectuate prin entitățile intermediare enumerate la art.96¹ alin.1 din Codul Fiscal .

Obligații CAS - nu sunt, aceste venituri nefiind cuprinse în baza impozabilă a CAS

Obligații CASS - persoana fizică datorează CASS întrucât, în anul 2024, a realizat venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) - h) în cuantum de 45.077, deci valoarea cumulată a acestora este peste 39.600 lei (12 salarii minime brute pe țară).

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	Salt la secțiune	☒
SUBSECȚIUNEA I.1.2	Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe bază de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.1.3	Date privind impozitul pe veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe propriety personale, impuse pe baza normelor de venit	Salt la secțiune	☐
SECȚIUNEA I.2:		Date privind veniturile realizate din străinătate	
SUBSECȚIUNEA I.2.1	Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.2.2	Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	Salt la secțiune	☐
SECȚIUNEA I.3		Date privind contribuția de asigurări sociale (CAS) și contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorate	
SUBSECȚIUNEA I.3.1	Date privind contribuția de asigurări sociale(CAS) datorată	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.3.2	Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorată	Salt la secțiune	☒
SECȚIUNEA I.4	Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din activități independente, impuse în sistem real	Salt la secțiune	☐
SECȚIUNEA I.5	Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din drepturi de proprietate intelectuală, impuse în sistem real	Salt la secțiune	☐
SECȚIUNEA I.6	Stabilirea impozitului aferent diferenței de CASS stabilită în minus rezultată în urma recalculării potrivit art.174 alin.(2) din Codul fiscal	Salt la secțiune	☐
Secțiunea se completează în mod automat dacă la subsecțiunea I.3.1.2.1 ați completat rd.8 "Diferența stabilită în minus (suma de la rd.7 - 19.800 lei)			
SECȚIUNEA I.7	Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate, stabilite prin declarația curentă		
SECȚIUNEA I.8	Bonificație pentru plata impozitului pe venitul anual și a contribuțiilor sociale		
ATENȚIE! Se completează numai în situația în care legea anuală a bugetului de stat reglementează acordarea de bonificații pentru obligațiile fiscale datorate pentru anul de impunere.		Salt la secțiune	☐

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Exemplu - Venituri din cedarea folosinței bunurilor - completarea DU

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 DESFAȘURATĂ

I.1.1.A.1. Categoria de venit

În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele de la pct.4 se cuprind veniturile impuse pe baza cotelor forfetare de cheltuieli realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute în calitate de proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali, și care nu sunt calificate în categoria veniturilor din activități independente potrivit legii.
Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o subiecție pentru fiecare sursă de venit. În cazul cedării folosinței bunurilor deținute în comun, repartizarea venitului net se face potrivit Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal.

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | 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 |

Categoria de venit

I.1.1.A.2. Determinarea venitului net

Se bifază căsuța "Cote forfetare de cheltuieli".

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ☐ | 1. Sistem real |
| ☒ | 2. Cote forfetare de cheltuieli |
- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | 1. Individual |
| ☐ | 2. Asocieri fără personalitate juridică |
| ☐ | 3. Entități supuse regimului transparenței fiscale |
| ☐ | Modificarea modalității/formei de exercitare a activității |

I.1.1.A.3. Forma de organizare

Nu se completează

I.1.1.A.4. Obiectul principal de activitate

Nu se completează

Cod CAEN

I.1.1.A.5. Sediu/ Datele de identificare a bunului pentru care se cedează folosința

Se înscriu datele de identificare a bunului a cărui folosință este cedată.
De exemplu:
- pentru imobile (căldări, terenuri) adresa completă (localitate, stradă, număr, bloc, etaj, apartament etc.);
- pentru mobile (auto vehicule/autoturisme, tractoare, mașini agricole, șalupe, bărci și alte mijloace de transport) tipul, anul de fabricație, numărul de înmatriculare, seria șasiului;
- alte bunuri: denumirea bunului, descrierea detaliată, cu identificarea principalelor caracteristici care individualizează bunul.

XXXXXXXXXXXX

I.1.1.A.6. Documentul de autorizare/inchiriere

Se înscrie numărul sub care s-a înregistrat la organul fiscal contractul încheiat între părți și data înregistrării acestuia.

1. Număr document	2. Data
1	01.01.2024

"Data începerii/închirierii activității" - se înscrie data prevăzută pentru începerea derulării contractului încheiat între părți, respectiv data prevăzută pentru încetarea contractului încheiat între părți.

I.1.1.A.7. Data începerii activității	I.1.1.A.8. Data încetării activității	I.1.1.A.9. Număr zile de scutire ¹⁾
01.01.2024		

Rubricile "Data începerii/închirierii activității" se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

¹⁾ Se completează de către persoanele fizice cu handicap grav ori accentuat care realizează venituri din activități independente, din drepturi de proprietate intelectuală, din activități agricole, silvicultură și piscicultură, scutite de la plata impozitului pe venit.

Salt la punctul B

 ANAF
Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT

Rd.1 Venit brut - se înscrie totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți pentru anul fiscal de raportare, indiferent de momentul plății acestora, majorate cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă 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 situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

1. Venit brut

2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii

3. Venit net anual (rd. 1-rd. 2) / Câștig net anual

4. Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală

5. Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenti

6. Pierdere fiscală compensată în anul de raportare²⁾

7.Venit/câştig net anual impozabil/Venit net anual recalculat
(rd.3- rd.6) /Câştig/Venit impozabil

8. Venit net anual impozabil redus ³⁾ (acest camp permite suprascriere)

9. Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat
(rd.7. x 10% sau rd.8. x 10%) ⁴⁾

(lei)

[illegible]

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

Exemplu - Venituri din cedarea folosinței bunurilor - completarea DU

I.1.1.A.DATE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ

I.1.1.A.1.Categoria de venit

Subsecțiunea se completează de către persoanele fizice care, în anul 2024, au realizat câștiguri/pierderi din transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate care nu au fost efectuate prin entitățile prevăzute la art.96¹ alin.(1) din Codul fiscal, precum și din transferul aurului de investiții. Persoana fizică nerezidentă are obligația de a declara câștigurile/pierderile din transferul titlurilor de valoare pentru tranzacțiile care nu sunt efectuate prin entitățile prevăzute la art. 96¹ alin. (1) din Codul fiscal. Pentru aplicarea prevederilor convențiilor de evitare a dublei impuneri, persoanele fizice nerezidente care obțin câștiguri din transferul titlurilor de valoare și operațiunea nu se

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | 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 |

ANAF
Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT

(lei)

Rd. 5 Pierderi fiscale anuale reportate din anii

9. Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat
(rd.7. x 10% sau rd.8. x 10%) ⁴⁾

[illegible]

 ANAF
Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

I.3.2.Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată

CASS datorată pentru veniturile din activități independente prevăzute la art.155 alin.(1) lit.b) din Codul fiscal

7

CASS datorată pentru veniturile din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, 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

5. Diferența stabilită în plus (rd.3 - rd.4) *Se preia suma de la rd.3 în situația în care rd. 4 nu se completează.*

[illegible][illegible]

ANAF
Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

[illegible]

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Subsecțiunea I.2 "Date privind veniturile realizate din străinătate"

Subsecțiunea I.2.1 "Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate"

☐ Venituri realizate din străinătate - completarea DU

Au obligația completării DU - persoanele fizice care au realizat, în anul 2024, venituri din străinătate, supuse impozitării în România, cum ar fi: venituri din activități independente, venituri din valorificarea drepturilor de proprietate intelectuală, venituri din **cedarea folosinței bunurilor**, venituri din activități agricole, piscicultură, silvicultură, venituri sub formă de dividende, venituri sub formă de dobânzi, venituri din premii, venituri din jocuri de noroc, câștiguri din transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și din transferul aurului de investiții, venituri din lichidarea unei persoane juridice, venituri din pensii, remunerații/indemnizații ale membrilor consiliului de administrație/administratorilor/cenzorilor și alte venituri similare, venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, precum și alte venituri supuse impunerii potrivit titlului IV din Codul fiscal.

- persoanele fizice rezidente române cu domiciliul în România și persoanele fizice care îndeplinesc condițiile menționate la art. 59 alin. (2) și (2¹) din Codul fiscal care desfășoară activitate salarială în străinătate într- un stat cu care România are încheiată convenție de evitare a dublei impuneri și sunt plătite pentru activitatea salarială desfășurată în străinătate de către sau în numele unui angajator care este rezident în România ori de un sediu permanent în România (veniturile salariale reprezintă cheltuielă deductibilă a unui sediu permanent în România), în următoarele situații, după caz:

a) în cazul în care persoana fizică a fost prezentă în străinătate pentru o perioadă mai mare decât perioada prevăzută în convenția de evitare a dublei impuneri încheiată de România cu statul în care s-a desfășurat activitatea;

b) în cazul în care detașarea în străinătate a persoanei fizice a încetat înainte de perioada prevăzută în convenția de evitare a dublei impuneri, iar angajatorul nu mai poate efectua reținerea diferențelor de impozit, întrucât între părți (angajat - angajator) nu mai există relații contractuale generatoare de venituri din salarii.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Subsecțiunea I.2 "Date privind veniturile realizate din străinătate"

Subsecțiunea I.2.1 "Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate"

☐ Venituri realizate din străinătate , inclusiv din cedarea folosinței bunurilor- completarea DU

Modalitatea de declarare :

- Veniturile realizate din străinătate se supun impozitării prin aplicarea cotelor de impozit asupra bazei de calcul determinate după regulile proprii fiecărei categorii de venit, în funcție de natura acestuia, potrivit Codului fiscal și a Normelor metodologice date în aplicarea Codului fiscal.
- În declarație se completează câte o secțiune pentru fiecare țară - sursă a veniturilor și pentru fiecare sursă de venit realizat.
- Contribuabilii care obțin venituri din străinătate au obligația să le declare în declarație, precum și să efectueze calculul și plata impozitului datorat, cu luarea în considerare a metodei de evitare a dublei impuneri, prevăzută de convenția de evitare a dublei impuneri.
- Persoanele fizice rezidente care, pentru același venit și pentru aceeași perioadă impozabilă, sunt supuse impozitului pe venit atât pe teritoriul României, cât și în statul străin cu care România are încheiată o convenție de evitare a dublei impuneri, iar respectiva convenție prevede ca metodă de evitare a dublei impuneri **metoda creditului** au dreptul la deducerea din impozitul pe venit datorat în România a impozitului plătit în străinătate, în limitele prevăzute de Codul fiscal.
- Pentru contribuabilii persoane fizice rezidente care realizează un venit și care, potrivit convenției de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu un alt stat, poate fi impus în celălalt stat, iar respectiva convenție prevede ca metodă de evitare a dublei impuneri **metoda scutirii**, respectivul venit va fi scutit de impozit în România și se declară în declarație.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Secțiunea I.3 "Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate"

Subsecțiunea I.3.2 "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată"

☐ Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) - completarea DU

Au obligația completării DU:

- persoanele fizice care au realizat venituri în anul fiscal 2024 cumulate din una sau mai multe surse și/sau categorii la un nivel cel puțin egal cu nivelul a 6 salarii minime pe țară (19.800 lei, pentru anul 2024) din următoarele categorii:

a) venituri din drepturi de proprietate intelectuală;

b) venituri din asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, pentru care sunt aplicabile prevederile art. 125 din Codul fiscal;

c) venituri din cedarea folosinței bunurilor;

d) venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură;

e) venituri din investiții;

f) venituri din alte surse,

- persoanele fizice care au realizat în anul fiscal 2024 venituri din drepturi de proprietate intelectuală, în baza contractelor de activitate sportivă, din arendă, din asocieri cu persoane juridice contribuabili potrivit titlurilor II sau III, pentru care impozitul se reține la sursă, pentru care, contribuția de asigurări sociale de sănătate reținută de către plătitorul de venit a fost stabilită la o bază de calcul mai mică decât nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, iar nivelul venitului net sau brut, după caz, cumulat realizat este cel puțin egal cu 12, respectiv 24 de salarii minime brute pe țară.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Secțiunea I.3 "Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate"

Subsecțiunea I.3.2 "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată"

☐ Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) - completarea DU

Nu au obligația completării DU:

- persoanele fizice exceptate de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate, prevăzute la art. 154 din Codul fiscal, pentru veniturile exceptate la acele litere;
- persoanele care dețin o asigurare pentru boală și maternitate în sistemul de securitate socială din alt stat membru al Uniunii Europene, Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană sau în statele cu care România are încheiate acorduri bilaterale de securitate socială cu prevederi pentru asigurarea de boală-maternitate, în temeiul legislației interne a statelor respective, care produce efecte pe teritoriul României, și fac dovada valabilității asigurării;
- persoanele fizice, în situația în care venitul realizat se încadrează în același plafon cu venitul estimat declarat în formularul 212 "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - capitolul II.
- persoanele fizice care au realizat în anul fiscal de impunere venituri cel puțin la nivelul a 6 salarii de bază minime brute pe țară, din categoriile de venituri pentru care contribuția se reține la sursă de către plătitorul de venit, cum sunt: venituri din drepturi de proprietate intelectuală, venituri în baza contractelor de activitate sportivă, venituri din arendă, venituri din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Secțiunea I.3 "Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate"
Subsecțiunea I.3.2 "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată"

☐ Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) - completarea DU

Modalitatea de declarare :

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate o reprezintă:

- a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară;
- b) nivelul de 12 salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv și 24 de salarii minime brute pe țară;
- c) nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară, în cazul veniturilor realizate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, se efectuează prin cumularea următoarelor venituri :

- a) venitul net din drepturi de proprietate intelectuală, stabilit după acordarea cotei de cheltuieli forfetare prevăzute la art. 72 și 72¹, precum și venitul net din drepturi de proprietate intelectuală determinat potrivit prevederilor art. 73;
- b) venitul net distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit prevederilor titlului II sau titlului III, determinat potrivit prevederilor art. 125 alin. (8) și (9);
- c) venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, stabilite potrivit art. 84 - 85;
- d) venitul și/sau câștigul/câștigul net din investiții, stabilit conform dispozițiilor art. 94 - 97. 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;
- e) venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din activități agricole, silvicultură și piscicultură, stabilite potrivit art. 104 - 106;
- f) venitul brut, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse, stabilit potrivit art. 114 - 116.

La verificarea încadrării venitului în plafoanele anuale, precum și la stabilirea bazei anuale de calcul la CAS și CASS se utilizează nivelul salariului minim brut pe țară garantat în plată de :

-3.300 lei, prevăzut în H.G. nr. 900/2023, pentru anul fiscal 2024, prin urmare plafoanele de 6/12/24 salarii sunt de 19.800 lei / 39.600 lei / 79.200 lei.

-4.050 lei, stabilit prin H.G. nr 1505/2024, pentru anul fiscal 2025, prin urmare plafoanele de 6/12/24 salarii sunt de 24.300 lei/48.600 lei/79.200 lei.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul în care chiriașii/locatarii sunt persoane juridice ori alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă

În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți.

Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, altul decât venitul din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



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 ($20\% \times \text{venitul brut}$).

$\text{Impozit} = 10\% \times \text{venitul net}$

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

Impozitul calculat și reținut, reprezintă impozit final și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

Plătitorii veniturilor, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă au și obligația de a calcula, reține, declara și plăti impozitul corespunzător sumelor plătite, precum și de a elibera, la solicitarea proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, beneficiar de venit, un document care să ateste cuantumul impozitului pe venit reținut și plătit.

Contribuabilii nu au obligația de completare a Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile.

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.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



În situația în care venitul brut este plătit exclusiv în natură, precum și în cazul sumelor reprezentând garanție utilizată pentru plata chiriei stabilită prin contract, proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să stabilească venitul net anual prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut, precum și să calculeze și să plătească impozitul pe venit.

Impozitul anual datorat se stabilește prin depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3) (Declarația unică (Formular 212) și plătește până cel târziu 25 mai a anului următor realizării veniturilor.)

Art. 84¹ Cod Fiscal

Plătitorii de venituri, cu regim de reținere la sursă a impozitelor, sunt obligați să calculeze, să rețină, să plătească și să declare impozitul reținut la sursă, până la termenul de plată a acestuia inclusiv.

Plătitorii veniturilor declară impozitul în formular 100 „Declarația privind obligațiile de plată la bugetul de stat”, 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;

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Plătitorii de venituri cu regim de reținere la sursă a impozitelor au obligația să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent, până în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului curent pentru anul expirat, cu excepția plătitorilor de venituri din salarii și asimilate salariilor, plătitorilor de venituri din pensii, plătitorilor de venituri din drepturi de proprietate intelectuală, plătitorilor de venituri în baza contractelor de activitate sportivă, venituri din arendă sau din asocieri cu persoane juridice, aceștia având obligația depunerii Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate.

Formular 205 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit", 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. 132 Cod fiscal

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



Exemplu

În data de 1 ianuarie 2024 o persoană fizică încheie un contract de locațiune cu o persoană juridică, cuantumul chiriei este în valoare de 2000 lei/lună, așa cum este prevăzut în contract. Persoana fizică obține în anul 2024 și venituri nete din investiții (dividende) în cuantum de 5000 lei.

În această situație pentru ambele surse de venit, impozitul se retine la sursă dar prin cumularea veniturilor se constată că acestea depășesc plafonul de 6 salarii minime brute pe țară ($3.300 \times 6 = 19.800$ lei) iar în acest context contribuabilul (persoana fizică) totuși are obligația depunerii formularului 212 “Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice” în care se va declara obligația de plată privind Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) .



B. DATE PRIVIND SECȚIUNILE COMPLETATE

Notă: cadașă corectare/ștergere secțiunii pe care doriți să o completați. Trebuie să bifezi cel puțin o casuță!

CAPITOLUL I. DATE PRIVIND IMPOZITUL PE VENITURILE REALIZATE ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE

PENTRU ANUL 2024

☐ Declarație depusă potrivit art.99 alin.(4) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Cod de identificare fiscală a succesorului (CNP/NIF)

Declarație depusă după anularea rezervei verificării ulterioare, conform Codului de procedură fiscală: ☐ art.105 alin.(6) lit.a) ☐ art.105 alin.(6) lit.b)

Declarație rectificativă privind Capitolul I

☐ Se folosește în cazul rectificării Capitolului I. Dacă se rectifică doar o parte din Capitolul I, nu se completează.

Declarație rectificativă ca urmare a unei notificări de conformare

☐ Se folosește doar în cazul în care este necesară. Aceasta casuță poate fi bifeată doar dacă a fost bifeată casuța Declarație rectificativă privind Capitolul I

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 chirie [Salt la secțiune](#)

SUBSECȚIUNEA I.1.2 Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe baza de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024 [Salt la secțiune](#)

SUBSECȚIUNEA I.1.3 Date privind impozitul pe veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe propriate persoanelor, impuse pe baza normelor de venit [Salt la secțiune](#)

SECȚIUNEA I.2 Date privind veniturile realizate din străinătate

SUBSECȚIUNEA I.2.1 Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate [Salt la secțiune](#)

SUBSECȚIUNEA I.2.2 Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate [Salt la secțiune](#)

SECȚIUNEA I.3 Date privind contribuția de asigurări sociale (CAS) și contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorate

SUBSECȚIUNEA I.3.1 Date privind contribuția de asigurări sociale (CAS) datorată [Salt la secțiune](#)

SUBSECȚIUNEA I.3.2 Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) datorată [Salt la secțiune](#)

SECȚIUNEA I.4 Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din activități independente, impuse în sistem real [Salt la secțiune](#)

SECȚIUNEA I.5 Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din drepturi de proprietate intelectuală, impuse în sistem real [Salt la secțiune](#)

- Comentariu
- Redactare
- Protecție
- Optimizare PDF
- Completare & semnare
- Trimitere pentru revizuire
- Mai multe instrumente

ddUnica_2025-v1.0.2_18042025 exemplu pj venituri din contract de chiri cu Rj.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală

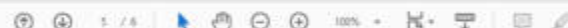
Instrumente

ddUnica_2025-v1.0.2

?

Conectare

Partajare



1.7.4. Obligații fiscale de plată/de restituit

RL1: rd.1 de la subsecțiunea 1.7.1

RL2: rd.4 de la subsecțiunea 1.7.1

RL3: rd.1 + rd.2 de la subsecțiunea 1.7.2

RL4: rd.1 + rd.4 + rd.5 de la subsecțiunea 1.7.3

RL5: rd.2 + rd.3 de la subsecțiunea 1.7.3

RL6: rd.1 + rd.2 + rd.4 - (rd.2 + rd.5)

RL7: rd.2 + rd.3 - (rd.2 + rd.5)

1. Impozit pe venit stabilit în plus (rd.3 de la subsecțiunea 1)
2. Impozit pe venit stabilit în minus (rd.4 de la subsecțiunea 1)
3. CAS stabilit în plus (rd.1+rd.2 de la subsecțiunea 1)
4. CAS stabilit în plus (rd.1+rd.4+rd.5 de la subsecțiunea 1)
5. CAS stabilit în minus (rd.2+rd.3 de la subsecțiunea 1)
6. Diferență de plată (rd.1 + rd.3 + rd.4) - (rd.2 + rd.5)
7. Diferență de restituit (rd.2 + rd.5) - (rd.1 + rd.3 + rd.4)

	(lei)
1	0
2	0
3	
4	1.900
5	
6	1.900
7	

Informații privind modalitățile de plată a obligațiilor datorate:

Achitarea sumelor datorate poate fi efectuată prin una dintre următoarele modalități:

- în numerar, la unitatea Trezoreriei statului;
- prin mandat postal la subunitățile postale ale C.N. Poșta Română S.A.;
- prin intermediul cardurilor bancare, prin POS-uri instalate la unitățile teritoriale ale Trezoreriei statului sau în sistem online prin intermediul Sistemului Național Electronic de Plăți, disponibil la adresa de internet www.ghișeu.ro;
- prin virament, utilizând ordinul de plată, din contul propriu deschis la o instituție de credit din România (bancă), inclusiv cel emis prin sisteme de plată electronică de tip „Internet banking”;
- prin virament ¹⁾ în numerar la ghișeele instituțiilor de credit sau la terminalele de plată instalate de acestea ²⁾, utilizând contul tranzitoriu deschis pe numele Ministerului Finanțelor. Nomenclatorul conturilor de venituri bugetare disponibile în care pot fi achitate sume prin intermediul contului tranzitoriu de către persoanele fizice se regăsește pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, www.anaf.ro.

CASA

¹⁾ Plata în contul tranzitoriu prin virament se efectuează fără perceperea de comisioane și este disponibilă numai pentru clienții instituțiilor de credit.

²⁾ www.anaf.ro/Documente/1/Contabilitate/Contabilitate/contabilitate.aspx

- Comentariu
- Redactare
- Protecție
- Optimizare PDF
- Completare & semnare
- Trimitere pentru revizuire
- Mai multe instrumente

Convertiți și editați fișiere PDF
cu Acrobat Pro DC

Încercați versiunea de încercare gratuită

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



În continuare vom prezenta:

I. Categoriile de venit din cedarea folosinței bunurilor :

- Închirierile în scop turistic impuse atât la norme de venit cât și în sistem real
- Arendarea bunurilor agricole

II. Obligații fiscale și declarative în cazul închirierilor în scop turistic

- Declararea contractelor de locațiune
- Stabilirea, declararea și plata impozitului pe venit

III. Stabilirea, declararea și plata contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate aferente veniturilor obținute din închirierea în scop turistic

Veniturile din închirierea camerelor în scop turistic

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 pentru locuințe proprietate personală
 - 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 alin.3) din Cod fiscal -

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 = $10\% \times$ norma anuală de venit, ajustată, după caz
- art. 85 Cod fiscal alin.6)-8) -

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 = $10\% \times$ venit net anual (venit brut
- cheltuieli deductibile, determinate potrivit art. 68 din Codul fiscal)
- art. 87 Cod fiscal alin.3)-4) -

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).

Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



A. Normele anuale de venit :

- Nivelul normelor anuale **se stabilesc** prin ordin al Ministerului Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism, transmise ANAF - care se publică pe site-ul 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.(4³ - 4⁴) din Codul fiscal.

Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



- Pentru **determinarea venitului anual stabilit în funcție de norma anuală de venit**/norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, **se procedează** după cum urmează:
- a) se determină **norma lunară de venit**/norma lunară de venit ajustată, prin **împărțirea la 12 a valorii normei anuale de venit**/normei anuale de venit ajustate, după caz;
 - b) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată **se multiplică** cu numărul de **luni întregi** în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată, în cursul anului fiscal respectiv;
 - c) în cazul în care contribuabilii **încep și încetează** închirierea în scop turistic **în cursul aceleiași luni**, venitul realizat în luna respectivă **se consideră egal cu**:
 - (i) **norma lunară de venit**/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă **perioada de închiriere este de cel puțin 15 zile**;
 - (ii) **jumătate din norma lunară** de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă **perioada de închiriere este mai mică de 15 zile**;
 - d) în cazul în care contribuabilii **încep** închirierea în scop turistic **în cursul unei luni**, fără a-și înceta activitatea în luna respectivă, venitul realizat în luna respectivă **se consideră egal cu**:
 - (i) **norma lunară de venit**/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul **s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective**;
 - (ii) **jumătate din norma lunară** de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul **s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective**;

Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



e) în cazul în care contribuabilii **încetează închirierea** în scop turistic **în cursul unei luni**, venitul realizat în luna respectivă se consideră că **este egal cu:**

(i) **jumătate din norma lunară** de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă **evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;**

(ii) **norma lunară de venit**/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul **s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;**

□ Venitul anual **stabilit în funcție de norma anuală de venit**/norma anuală de venit ajustată, după caz, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic a unei camere, în cursul anului fiscal respectiv, **se determină prin însumarea** următoarelor elemente:

(i) valoarea normei lunare de venit/normei lunare de venit ajustate, după caz, **multiplicată** cu **numărul de luni întregi** în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată;

(ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, sau **jumătate** din valorile corespunzătoare acestora, luate în calcul în funcție de situațiile prevăzute la lit. c), d) și e);

□ Venitul anual corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, pentru un **număr de până la 5 camere inclusiv**, în cursul anului fiscal respectiv, se stabilește prin **însumarea venitului anual determinat** potrivit aliniatului precedent, pentru fiecare cameră.

Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



- Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze **fișa capacității de cazare**, astfel încât să permită identificarea și controlul, de către organul fiscal competent, a informațiilor utilizate la completarea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice.
- Modelul, conținutul, precum și modalitatea de gestionare a formularului tipizat „**Fișa capacității de cazare**” sunt aprobate prin **Ordinul președintelui A.N.A.F nr.398/2021**.
- Contribuabilii care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit nu au obligații de completare a Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile.

Stabilirea impozitului, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor turistice



B. Impozitarea în sistem real

- În cazul depășirii numărului de 5 camere în cursul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor, contribuabilul determină venitul net anual **în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, și are obligația de a completa Registrul de evidență fiscală, în vederea calculării impozitului final pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic.
- Impozitului final pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic în cazul depășirii numărului de 5 camere în cursul anului fiscal, se stabilește prin aplicarea **cotei de 10%** asupra **venitului net anual determinat în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, iar **în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală**, aceasta **reprezintă pierdere definitivă**.
- Pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor **sunt aplicabile**, după caz, reglementările **cap. XI - Venitul net anual impozabil**.

Contribuabilii cu **venituri realizate** din închirierea în scop turistic **au obligația de a depune** Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, **până la termenul legal de depunere** prevăzut la art. 122 alin. (3), respectiv **până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor (pentru anul 2024 termenul este 26 mai 2025, întrucât data de 25 mai este zi nelucrătoare)**;

Precizări privind obținerea certificatului de clasificare



- Operatorii economici **persoane fizice** proprietari de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, **depun** la sediul instituției publice centrale responsabile în domeniul turismului, **documentația pentru eliberarea certificatului de clasificare** și a fișei anexe.
- art. 4 alin.(1¹) Ordinul Autorității Naționale pentru Turism nr. 65/2013-
- Operatorii economici persoane fizice **pot solicita clasificarea** doar pentru un număr **maxim de 7 camere** încadrate la tipul de structură de primire turistică apartamente și/sau camere de închiriat în locuințe familiale proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.
-art. 4 alin.1²) OANT nr. 65/2013 -
- În scopul protecției turiștilor, oferirea, comercializarea, vânzarea serviciilor și a pachetelor de servicii turistice, pot fi realizate numai de către operatorii economici din turism **autorizați** de autoritatea administrației publice centrale responsabilă în domeniul turismului, **posesori de licențe de turism sau de certificat de clasificare**, după caz.
- art. 28 OG nr.58/1998 -
- Operatorii economici au obligația să presteze serviciile turistice la nivelul categoriei unității respective, potrivit certificatului de clasificare. Structurile de primire clasificate pentru activitatea de turism nu pot fi folosite pentru alte destinații.
- **Este interzisă funcționarea** structurilor de primire turistice fără autorizație provizorie de funcționare, **fără certificate de clasificare**, cu certificate de clasificare **expirate** sau cu o altă structură a spațiilor decât cea stabilită prin anexa certificatului de clasificare.
-art. 7 HG nr.1367/2010-

Veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole

- ❑ **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** se stabilește la fiecare plată **prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor** determinate prin aplicarea **cotei de 20%** asupra venitului brut.
- ❑ **Impozitul pe veniturile din arendă** se calculează prin reținere la sursă de către plătitorii de venit la momentul plății venitului, prin aplicarea **cotei de 10% asupra venitului net, impozitul fiind final**.
- ❑ **Plătitorii de venituri** sunt obligați **să calculeze, rețină, plătească și să declare impozitul reținut la sursă**, până la termenul de plată a acestuia prin depunerea **Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate** (Formular 112).
- ❑ Impozitul astfel calculat și reținut pentru veniturile din arendă **se plătește** la bugetul de stat **până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut**.
- ❑ Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor **nu au obligația completării Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile**.

Veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole

- ❑ 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, hotărâri ce trebuie emise înainte de începerea anului fiscal. Aceste hotărâri se transmit, în cadrul aceluiași termen, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice, pentru a fi comunicate unităților fiscale din subordine.
- ❑ În cazul în care prețurile medii ale produselor agricole stabilite, au fost modificate în cursul anului fiscal de realizare a venitului, noile prețuri pentru evaluarea în lei a veniturilor din arendă exprimate în natură, pentru determinarea bazei impozabile, se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare comunicării acestora către direcțiile generale regionale ale finanțelor publice.
- ❑ Prețurile medii agricole sunt publicate pe site-ul [www.anaf.ro/Asistență Contribuabili/Declararea obligațiilor fiscale/Prețuri medii produse Agricole](http://www.anaf.ro/Asistență_Contribuabili/Declararea_obligațiilor_fiscale/Prețuri_medii_produce_Agricole).
- ❑ **Pot fi arendate orice bunuri agricole**, cum ar fi:
 - a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;
 - b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole.
- ❑ **Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă**, sub sancțiunea nulității absolute.

Veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole

Precizări potrivit Codului civil

- Sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată pentru fiecare zi de întârziere, **arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a căru rază teritorială se află bunurile agricole arendate**, pentru a fi înregistrat într-un **registru special** ținut de secretarul consiliului local.
- Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a căru rază teritorială sunt situate bunurile arendate.
- Toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare revin arendașului.
- Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local constituie, în condițiile legii, **titluri executorii pentru plata arende** la termenele și în modalitățile stabilite în contract.
- Cu acordul scris al arendatorului, arendașul poate să ceseze contractul de arendare soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori.
- **Subarendarea totală sau parțială este interzisă**, sub sancțiunea nulității absolute.
- Arendașul are **drept de preempțiune** cu privire la bunurile agricole arendate.

D112_XML_2025_0125_250325 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente D112_XML_2025_0125_250325 (1).pdf

Conectare

Partajare

112

DECLARAȚIE PRIVIND OBLIGAȚIILE DE PLATĂ A CONTRIBUȚIILOR SOCIALE, A IMPOZITULUI PE VENIT ȘI EVIDENȚA NOMINALĂ A PERSOANELOR ASIGURATE

Anexa nr. 1

INSTRUCȚIUNI DE COMPLETARE

NU IMPORTAȚI decat XML-URI D112 generate prin funcția ADOBE READER
'ExportData' ! Pentru a vizualiza starea declarației după depunere, accesați
link-ul: <http://www.anaf.mfinante.gov.ro/StareD112>
(versiune valabilă începând cu luna de raportare 03/2025)

Modifica automat A_8, A_6
după ce se schimbă LUNA

Declarație (inițială/rectificativă) (d_rec) 0-Declarație inițială

Tipul declarației (tip_rec) ?

d_rec=0 pt. tip_rec = (3,5,null)
d_rec=1 pt. tip_rec > 0 sau null
tip_rec=7 pt. AJOFM,CNAS,
CNPP,ANPIS

Declarație depusă potrivit art.90 alin.(4) din Codul de procedură fiscală

Cod de identificare fiscală succesor (cifs)

Perioada de raportare

Luna An 2 0 2 5

DATE DE IDENTIFICARE A PLĂTITORULUI

Cod de identificare fiscală

Denumire

Adresă domiciliu fiscal

Telefon Fax E-mail

Activitatea principală (cod și denumire clasa CAEN)

CAEN 2024

CAEN 2025

Alege CAEN

Datorează CAM (D/N) (datCAM) D

Unitate Specială

COMPLETAȚI ASIGURAȚII ÎNAINTE DE A SELECTA CREAȚELE - SALT LA ASIGURAȚI

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Converteți și editați fișiere PDF
cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

08:34
14.05.2025

D112_XML_2025_0125_250325 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente D112_XML_2025_0... * Conectare

Partajare

Tip asigurat	CNP/CIS	Nume	Prenume
Părinte			
Părinte			
Soț / soție			

ALEGETI UNA/DOUA DIN SECTIUNILE DE MAI JOS PENTRU ASIGURATUL CURENT (CNP unic)

☐ Secțiunea A ☐ Secțiunea B ☒ Secțiunea C ? Numărul de zile lucrătoare (tfnZL)

Salariul minim brut pe tara = 4.050 Suma netaxabila/ diminuata cf. OUG156/2024 = 300

Plafon 'masura300' = 4.300 Salariul minim brut constructori = 4.582

SECȚIUNEA C - Raportări pentru asigurați, completate de alte entități asimilate angajatorului

? C. 1

1. Tip asigurat alte entități asimilate (C_1)		
(26) 26.PF care realiz.ven. din arendarea bunurilor agricole în regim de reținere la sursă		
2. Zile (C_2)	C_2=0 pt. C_1=(4,10,11,35)	0
3. Total zile concediu medical (cf.OUG 158/2005) (C_5) ΣD_16	(pt. C_1=2,10)	0
4. Zile concediu medical pentru accidente de munca si boli profesionale (cf. L346/ 2002) (C_3)	(pt. C_1=2,11)	0
5. Zile indemnizatii suportate din sumele prevazute pentru asigurarea pentru accidente de munca si boli profesionale in BAS (C_17) <=C_3	(pt. C_1=2,11)	0
4. Zile concediu medical pentru accidente de munca si boli profesionale (cf. L346/ 2002) (C_3) (pt. C_1=2,11)		0
6 .Venit brut (C_19) (pt. punctaj la pensie) C_19=0 pt.C_1#(2,13,14,15,17,30,33,35,36,38)		0

25.03.2025

Convertiți și editați fișiere PDF cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

File Explorer Asistența Sistemele... Venituri din cedare... 1.ppt - Compatibil... D112_XML_2025_01... 08:36 14.05.2025

Completare Declarație unice privind impozitul pe venit și contribuțiile datorate



A. Pentru declararea impozitului pe veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse pe baza normelor de venit, se completează DU, astfel:

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"

- Au obligația completării DU persoanele fizice care au realizat, în cursul anului 2024, venituri impuse pe baza normelor de venit din închirierea în scop turistic a unui număr de camere situate în locuințe proprietate personală, cuprins între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea. Declarația se completează și în cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul aceluiași an fiscal.

Normele de venit din închirierea în scop turistic a unui număr de camere situate în locuințe proprietate personală pot fi consultate pe site-ul ANAF, accesând link-ul:

https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/declararea_obligatiilor_fiscale/norme_venit

Completare Declarație unice privind impozitul pe venit și contribuțiile datorate



B. Pentru declararea impozitului pe veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse în sistem real, se completează DU, astfel:

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,,

Precizări :

- Închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințe proprietate personală, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minimum 24 de ore și maximum de 30 de zile într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață.
- La stabilirea venitului anual se are în vedere suma înscrisă la rd. "Venitul anual" din formularul **"Fișa capacității de cazare"**, aprobat prin **O.P.A.N.A.F. nr. 398/2021**.
- În situația în care locuința este deținută în comun de mai mulți proprietari, venitul anual se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc, conform art. 124 din Codul fiscal.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

EXEMPLE

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



- ❑ **Exemplu 1 - Venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse pe baza normelor de venit - completarea DU**

O persoană fizică obține în anul 2024 venituri din închirierea în scop turistic a 2 camere situate în locuințe personale, aflată într-o stațiune turistică de interes local din comuna Bistrita Bârgăului Județul BN. Imobilul este situat în mediul rural, locuința nu este racordată la rețeaua publică de canalizare, iar suprafețele camerelor închiriate nu depășesc 15 mp fiecare. Persoana fizică nu mai realizează alte venituri.

Norma de venit aplicabilă în anul 2024, corespunzătoare unei camere de închiriat în scop turistic este de 11.000 lei/cameră/an (stabilită prin Ordinul MEAT nr.1496/2023).

Modalitatea de calcul a normei de venit pentru fiecare cameră, conform fișei capacității de cazare:

- se reduce norma anuală de venit cu 30%:

$11.000 \text{ lei} - (11.000 \text{ lei} \times 30\%) = 7.700 \text{ lei/cameră/an}$

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



-se determină valoarea normei lunare de venit ajustate:

7.700 lei : 12 luni = 642 lei/cameră/lună

- se determină norma de venit ajustată corespunzătoare perioadei de închiriere, pentru fiecare cameră, conform fișei capacității de cazare, camera 1 a fost închiriată 4 luni și o săptămână din an, iar camera 2 7 luni și 10 zile din an:

CAMERA 1 = 642 lei/camera x 4,5 luni = 2.889 lei/cameră/an

CAMERA 2 = 642 lei/camera x 7,5 luni = 4.815 lei/cameră/an

Determinarea impozitului:

Venitul anual rezultat din închirierea în scop turistic pentru anul 2024 este 7.704 lei/an
(2.889 lei + 4.815 lei)

Impozit pe venit = 10% x norma de venit recalculată(7.704 lei) = 770 lei

Obligații CASS

Persoana fizică NU datorează CASS întrucât, în anul 2024, a realizat venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) - h) în cuantum de 7.704 lei, deci valoarea cumulată a acestora este sub 19.800 lei (6 salarii minime brute pe țară).

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

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"

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	Salt la secțiune ☐
SUBSECȚIUNEA I.1.2	Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe bază de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024	Salt la secțiune ☐
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	Salt la secțiune ☒

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

Număr camere închiriate în scop turistic

2

1.Venit anual

7704

2.Impozit anual (rd.1. x 10 %)

770

Rd.1 "Venit anual" - se înscrie venitul anual determinat potrivit legii, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, din anul fiscal de raportare. La stabilirea venitului anual se are în vedere suma înscrisă la rd. "Venitul anual" de la secțiunea C "Date privind venitul anual" din formularul "Fișa capacității de cazare", aprobat prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 398/2021 pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare". În situația în care locuința este deținută în comun de mai mulți proprietari, venitul anual se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în aceeași proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc, conform art.124 din Codul fiscal.

Rd.2 "Impozit anual" - se înscrie suma rezultată prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la rd.1 "Venit anual".

Impozit pe venit

I.7.Sumarul obligatiilor privind impozitul pe venitul realizat si contributiile sociale datorate, stabilite prin declaratia curenta

I.7.1. Obligații privind impozitul pe venitul realizat, stabilite prin declarația curentă

Ad. 1: Se însumează Impozitul datorat pe venituri anual realizat înscris în declarația curentă la:

- rd. 1.9 "Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat" de la **nr. 8**, subsecțiunea 1, secțiunea 1;
- rd. 4 "Impozit anual" de la **nr. 8**, subsecțiunea 2, secțiunea 1;
- rd. 2 "Impozit anual" de la subsecțiunea 3, secțiunea 1;
- rd. 1 "Diferența de impozit de plată" de la **nr. 8**, subsecțiunea 1, secțiunea 2;
- rd. 6 "Total Impozit anual datorat" de la secțiunea 4;
- rd. 5 "Total Impozit anual datorat" de la secțiunea 5;
- rd. 2 "Impozit datorat" de la secțiunea 6.

1. Impozit pe venitul anual

2. Plăți anticipate, potrivit dispozițiilor art.68² și art.115 alin.(2¹) din Legea nr.227/2015, cu modificările și completările ulterioare

3. Diferențe de impozit în plus rezultate din definitivarea impozitului anual datorat (rd. 1 - rd.2)

4. Diferențe de impozit în minus rezultate din definitivarea impozitului anual datorat (rd.2 - rd.1)

(lei)

[illegible]

1.7.2. Obligații privind contribuția de asigurări sociale

Rd1.: Se prela suma de la rd. 5, subsección 1, sección 3.
Rd2.: Se prela suma de la rd. 2, subsección 2, sección 2.

1. Diferența stabilită în plus

2.CAS datorată pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate

(lei)

[illegible]

1.7.3. Obligații privind contribuția de asigurări sociale de sănătate

Rd.1: Se prela suma de la rd.5, subsección 2, 1, sección 3.
Rd.2: Se prela suma de la rd.6, subsección 2, 1, sección 3.
Rd.3: Se prela suma de la rd.8, subsección 2, 1, sección 3.
Rd.4: Se prela suma de la rd.5, subsección 2, 2, sección 3.
Rd.5: Se prela suma de la rd.4, subsección 2, 2, sección 2.

1. Diferență stabilită în plus pentru veniturile din activități independente

2. Diferența stabilită în minus pentru veniturile din activități independente

3. Diferența stabilită în minus conform art.174 alin. (7) din Codul fiscal

4. Diferența stabilită în plus pentru venituri din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse

5. CASS datorată pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate

(lei)

[illegible]

I.7.4. Obligații fiscale de plată/de restituit

Rd. 1: rd. 3 de la subsecțiunea 1.7.1

Rd.2: rd.4 de la subsecțiunea 1.7.1

Ref 3: ref 1 + ref 2 de la subsección 4.7.2

Rd.4: rd.1 + rd.4 + rd.5 de la subsecțiunea 1.7.3

Ref 5: rd 2 + rd 3 de la subsección 1.7.3

$$\text{Ref.6: Ref.7 + Ref.3 + Ref.4} - (\text{Ref.2} + \text{Ref.5})$$
$$Rd.7: (rd.2 + rd.5) - (rd.1 + rd.3 + rd.4)$$

1. Impozit pe venit stabilit în plus (rd.3 de la subsecțiunea I

2. Impozit pe venit stabilit în minus (rd.4 de la subsecțiunea I)

3. CAS stabilită în plus (rd. 1+rd 2 de la subsecțiunea II)

4. CASS stabilită în plus (rd. 1+rd.4+rd.5 de la subsecțiunea III)

5. CASS stabilită în minus (rd.2+rd.3 de la subsecțiunea III)

6. Diferență de plată (rd. 1 + rd. 3 + rd. 4) - (rd. 2 + rd. 5)

Z. Diferență de restituit (rd. 2 + rd. 5) - (rd. 1 + rd. 3 + rd. 4)

(lei)

[illegible]

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

- **Exemplul 2** - Venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse în sistem real - completarea DU

- O PF deține 3 apartamente a câte 2 camere în stațiunea Sinaia pe care le închiriază în scop turistic, în regim hotelier prin Booking. În anul 2024, sumele încasate din închiriere sunt de 180.000 lei, iar cheltuielile deductibile sunt de 39.200 lei.
- Contribuabilul este pensionar. și nu este exceptat de la plata CASS

1. Determinarea impozitului pe venit

Întrucât închiriază mai multe de 5 camere, PF determină venitul impozabil în sistem real.

Venit net din închiriere scop turistic = 180.000 lei - 39.200 lei = 140.800 lei

Impozit pe venit = 140.800 lei * 10% = 14.080 lei

2. Chiar dacă este pensionar contribuabilul, nu este exceptat de la plata CASS.

Deoarece venitul net depășește 24 de salarii minim brute, vom lua în calcul plafonul de 24 de salarii minime.

CASS = (24 x 3.300 lei/lună) x 10% = 79.200 lei x 10% = 7.920 lei

Se completează în DU:

Secțiunea I.1 "Date privind impozitul pe veniturile realizate din România"

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

B. DATE PRIVIND SECȚIUNILE COMPLETATE

Bifați căsuța corespunzătoare secțiunii pe care doriți să o completați. *Trebuie să bifați cel puțin o casuță!*

CAPITOLUL I. DATE PRIVIND IMPOZITUL PE VENITURILE REALIZATE ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE

PENTRU ANUL 2024

☐ Declarație depusă potrivit art.90 alin.(4) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală. Cod de identificare fiscală a succesorului (CNP/ NIF)

Declarație depusă după anularea rezervei verificării ulterioare, conform Codului de procedură fiscală: ☐ art.105 alin.(6) lit.a ☐ art.105 alin.(6) lit.b



Declarație rectificativă privind Capitolul I ☐ Se bifează în cazul rectificării Capitolului I.
Dacă se rectifică doar acest capitol, atunci Capitolul II nu se completează.

Declarație rectificativă ca urmare a unei notificări de conformare ☐ Se bifează dacă este cazul
Această casuță poate fi bifată doar dacă a fost bifată casuța Declarație rectificativă Privind Capitolul I

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 | Salt la secțiune ☒ |
| SUBSECȚIUNEA I.1.2 | Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe bază de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024 | Salt la secțiune ☐ |
| 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 | Salt la secțiune ☐ |

- Comentariu
- Completare & semnare
- Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF
cu Acrobat Pro DC
[Începeți versiunea de încercare gratuită](#)

ddUnica_2025-v1.0.2_16042025 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente ddUnica_2025-v1...

Conectare

Partajare

dublei impuneri și a legislației Uniunii Europene

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

În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic, se cuprind veniturile realizate de persoanele fizice din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, care, în anul de raportare, au determinat venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit legii.

- ☐ 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

I.1.1.A.2.Determinarea venitului net

Se bifează căsuța "Sistem real".

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

I.1.1.A.3.Forma de organizare

Nu se completează.

- ☐ 1. Individual
- ☐ 2. Asociere fără personalitate juridică
- ☐ 3. Entități supuse regimului transparenței fiscale
- ☐ Modificarea modalității/formei de exercitare a activității

I.1.1.A.4.Obiectul principal de activitate

Cod CAEN

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

1:44 14.05.2025

dcUnica_2025-v1.0.2_16042025 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente ddUnica_2025-v1... Conectare

Partajare

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT (lei)

INFO

Rd.1 Venit brut - se înscrie suma reprezentând veniturile totale și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură încasate în anul de raportare, atât din activitatea de bază, cât și din activități adiacente.

Rd.2 Cheltuieli deductibile, potrivit legii - se înscrie suma reprezentând cheltuielile efectuate în scopul desfășurării activității, care îndeplinesc condițiile generale pentru a putea fi deduse, în funcție de natura acestora, potrivit Codului fiscal.

Rd.3 Venit net anual - se înscrie suma reprezentând diferența dintre venitul brut (rd. 1) și cheltuielile aferente deductibile (rd. 2). Se completează numai dacă venitul brut este mai mare decât cheltuielile deductibile.

Rd.4 Pierdere fiscală anuală - se înscrie suma reprezentând diferența dintre cheltuielile deductibile (rd. 2) și venitul brut (rd. 1). Se completează numai dacă cheltuielile deductibile sunt mai mari decât venitul brut. În situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă.

Rd.7 Venit net anual impozabil - se înscrie venitul net anual (rd. 3).

Rd.9 Impozit anual datorat - se înscrie suma rezultată prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la rd. 7. Se înscrie cifra zero în situația în care, în anul de raportare, s-a înregistrat pierdere fiscală sau venitul net anual este zero.

1.Venit brut	180.000
2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii	39.200
3.Venit net anual(rd.1-rd.2)/ Câștig net anual	140.800
4.Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală	
5.Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenți	
6.Pierdere fiscală compensată în anul de raportare ²⁾	
7.Venit/câștig net anual impozabil/Venit net anual recalculat (rd.3- rd.6) /Câștig/ Venit impozabil	140.800
8.Venit net anual impozabil redus ³⁾ (acest camp permite suprascrisiere)	
9.Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat (rd.7. x 10% sau rd.8. x 10%) ⁴⁾	14.080

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

Windows Taskbar: Cernăuța Sulea - Int..., Login - Acte Oficiale, QMATIC Browser T..., Material webinar C..., Declarația unica - G..., dcUnica_2025-v1.0...

14:45 14.05.2025

dcUnica_2025-v1.0.2_16042025 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente ddUnica_2025-v1...

Conectare

Partajare

1.3.2. Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată

SUBSECȚIUNEA 1.3.2.1.

CASS datorată pentru veniturile din activități independente prevăzute la art.155 alin.(1) lit.b) din Codul fiscal

[Salt la secțiune](#)

☐

SUBSECȚIUNEA 1.3.2.2.

CASS datorată pentru veniturile din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, 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

[Salt la secțiune](#)

☒

☐ Am realizat venituri între 6 salarii minime brute, inclusiv și 12 salarii minime brute ?)

☐ Am realizat venituri între 12 salarii minime brute, inclusiv și 24 salarii minime brute ?)

☒ Am realizat venituri cel puțin egale cu 24 salarii minime brute ?)

ATENȚIE:
Toate câmpurile sunt obligatorii.
Dacă nu aveți venit realizat la sursa de venit precizați într-un câmp „altcând” completând rândul corespunzător cu 0 (zero).

1.1. Venit din drepturi de proprietate intelectuală	
1.2. Venit distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabil potrivit prevederilor titlului II sau titlului III din Codul fiscal	
1.3. Venit din cedarea folosinței bunurilor	1.400,800
1.4. Venit și/sau câștig din investiții	0
1.5. Venit din activități agricole, silvicultură și piscicultură	0
1.6. Venit din alte surse	0
TOTAL	1.400,800



1.7. Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate, stabilite prin declarația curentă

1.7.1. Obligații privind impozitul pe venitul realizat, stabilite prin declarația curentă

(lei)	
1. Impozit pe venitul anual	14.000
2. Pliți anticipate, potrivit dispozițiilor art.68 ^{1/2} și art.775 alin.(2) ^{1/1} din Legea nr.22/2005, cu modificările și completările ulterioare	
3. Diferența de impozit în plus rezultată din deficiențele impozitului anual datorat (pd.1 - nr.2)	14.000
4. Diferența de impozit în minus rezultată din deficiențele impozitului anual datorat (pd.2 - nr.1)	

1.7.2. Obligații privind contribuția de asigurări sociale

(lei)	
1. Diferența stabilită în plus	
2. CAS datorată pentru veniturile asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	

1.7.3. Obligații privind contribuția de asigurări sociale de sănătate

(lei)	
1. Diferența stabilită în plus pentru veniturile din activități independente	Calcul separat
2. Diferența stabilită în minus pentru veniturile din activități independente	
3. Diferența stabilită în minus conform art.774 alin. (7) din Codul fiscal	
4. Diferența stabilită în plus pentru veniturile din drepturi de proprietate intelectuală, avansarea cu o persoană juridică, contribuabilul potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, odată cu folosirea bunurilor, activităților agricole, silviculturii și pisciculturii, veniturile din investiții și/sau din alte surse	7.000
5. CAS datorată pentru veniturile asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	

1.7.4. Obligații fiscale de plată/de restituire

(lei)	
1. Impozit pe venit stabilit în plus (pd.3 de la subsecțiunea I)	14.000
2. Impozit pe venit stabilit în minus (pd.4 de la subsecțiunea I)	
3. CAS stabilită în plus (pd.1 și pd.2 de la subsecțiunea II)	
4. CAS stabilită în plus (pd.1 și pd.4 de la subsecțiunea II)	7.000
5. CAS stabilită în minus (pd.2 și pd.3 de la subsecțiunea II)	
6. Diferență de plată (pd.1 + nr.3 + nr.4 - pd.2 + nr.5)	22.000
7. Diferență de restituire (nr.2 + nr.5) - pd.1 + nr.3 + nr.4	

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF
cu Acrobat Pro DC
[Începeți versiunea de încercare gratuită](#)

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

- **Exemplul 3 - Venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse la normă și venituri din arendă - completarea DU**

- O PF încadrată în grad de handicap accentuat obține venituri în 2024 din închirierea în scop turistic, în regim hotelier prin Airbnb, a celor 2 camere echipate cu instalații sanitare proprii și exclusive, situate în locuința sa personală din Mamaia, altele decât cele care constituie structuri de primire tursitică. Norma de venit pentru sezonul turistic estival (perioada 1 mai - 30 septembrie 2024), aplicabilă în anul fiscal 2024 este în sumă de 25.750 lei/cameră/sezon. De asemenea mai realizează în anul 2024 și un venit din arendarea bunurilor agricole în sumă de 10.000 lei

1. Determinarea impozitului pe venit

Contribuabilul chiar dacă este încadrat în gard de handicap accentuat nu este exceptat de la plata impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor.

Total venit din închirierea în scop turistic pentru 2024 = 25.750 lei x 2 camere = 51.500 lei

Total venituri din cedarea folosinței bunurilor 51.500 lei + 10.000 lei = 61.500 lei

Impozit pe venit = 51.500 lei * 10% = 5.150 lei

2. Chiar dacă este încadrat în gard de handicap accentuat , nu este exceptat de la plata CASS.

Deoarece venitul net se încadrează între 12 și 24 de salarii minim brute, vom lua în calcul plafonul de 12 de salarii minime.

CASS = (12 x 3.300 lei/lună) x 10% = 39.600 lei x 10% = 3.960 lei

ddUnica_2025-v1.0.2_16042025 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Fișier Editare Vizualizare Fereastră Asistență

Pagina principală Instrumente ddUnica_2025-v1...

Conectare

Partajare

rectificativa Privind Capitolul I

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	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.1.2	Date privind impozitul pe veniturile din activități independente realizate din România, impuse pe bază de norme de venit în cazul contribuabililor care au început activitatea în luna decembrie a anului 2024	Salt la secțiune	☐
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	Salt la secțiune	☒

SECȚIUNEA I.2: Date privind veniturile realizate din străinătate

SUBSECȚIUNEA I.2.1	Date privind impozitul pe veniturile realizate din străinătate	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.2.2	Date privind contribuția de asigurări sociale și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorate pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	Salt la secțiune	☐

SECȚIUNEA I.3 Date privind contribuția de asigurări sociale (CAS) și contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorate

SUBSECȚIUNEA I.3.1	Date privind contribuția de asigurări sociale(CAS) datorată	Salt la secțiune	☐
SUBSECȚIUNEA I.3.2	Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) datorată	Salt la secțiune	☒

SECȚIUNEA I.4 Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din activități independente, impuse în sistem real

[Salt la secțiune](#)

SECȚIUNEA I.5 Stabilirea impozitului anual datorat pe venitul net anual impozabil realizat din drepturi de proprietate

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertiți și editați fișiere PDF cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

02:59 15.05.2025

ddUnica_2025-v1.0.2_16042025 (1).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

FisierEditareVizualizareFereastrăAsistență

Pagina principalăInstrumente

ddUnica_2025-v1...

Conectare

Partajare

4 / 6

100%

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

Număr camere închiriate în scop turistic

2

1.Venit anual

51.500

2.Impozit anual (rd.1. x 10 %)

5.150

Rd.1 "Venit anual" - se înscrie venitul anual determinat potrivit legii, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, din anul fiscal de raportare. La stabilirea venitului anual se are în vedere suma înscrisă la rd. "Venitul anual" de la secțiunea C "Date privind venitul anual" din formularul "Fișa capacității de cazare", aprobat prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 398/2021 pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare". În situația în care locuința este deținută în comun de mai mulți proprietari, venitul anual se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în aceea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc, conform art.124 din Codul fiscal.

Rd.2 "Impozit anual" - se înscrie suma rezultată prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la rd.1 "Venit anual".

Calcul

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF cu Acrobat Pro DC

Începeți versiunea de încercare gratuită

Camelia Sulea - Int...

Material webinar C...

ddUnica_2025-v1.0...

OMEAT_1406_2023...

ROU 08:58 15.05.2025



1.7. Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate, stabilite prin declarația curentă

1.7.1. Obligații privind impozitul pe venitul realizat, stabilite prin declarația curentă

(lei)	
1. Impozit pe venitul anual	5.150
2. Pliți contribuție, potrivit dispozițiilor art. 68 ² și art. 175 alin. (2 ^o) din Legea nr. 223/2015, cu modificările și completările ulterioare	
3. Diferența de impozit în plus rezultată din deficitul sau impozitul anual datorat (pd.1 - nt.2)	5.150
4. Diferența de impozit în minus rezultată din deficitul sau impozitul anual datorat (pd.2 - nt.1)	

1.7.2. Obligații privind contribuția de asigurări sociale

(lei)	
1. Diferența stabilită în plus	
2. CAS datorată pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	

1.7.3. Obligații privind contribuția de asigurări sociale de sănătate

(lei)	
1. Diferența stabilită în plus pentru veniturile din activități independente	
2. Diferența stabilită în minus pentru veniturile din activități independente	
3. Diferența stabilită în minus conform art. 174 alin. (7) din Codul fiscal	
4. Diferența stabilită în plus pentru veniturile din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuțiile potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, cota sau folosirea bunurilor, activității agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse	3.940
5. CAS datorată pentru venituri asimilate salariilor pentru activitatea desfășurată în străinătate	

1.7.4. Obligații fiscale de plată/de restituire

(lei)	
1. Impozit pe venit stabilit în plus (pd.3 de la subsecțiunea I)	5.150
2. Impozit pe venit stabilit în minus (pd.4 de la subsecțiunea I)	
3. CAS stabilită în plus (pd.1 + pd.2 de la subsecțiunea II)	
4. CAS stabilită în plus (pd.1 + nt.4 + nt.5 de la subsecțiunea II)	3.940
5. CAS stabilită în minus (pd.2 + nt.3 de la subsecțiunea II)	
6. Diferența de plată (pd.1 + nt.4 + nt.5 - pd.2 + nt.3)	9.090
7. Diferența de restituire (nt.2 + nt.5) - pd.1 + nt.3 + nt.4	

Comentariu

Completare & semnare

Mai multe instrumente

Convertești și editezi fișiere PDF
cu Acrobat Pro DC
Începeți versiunea de încercare gratuită

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

- Exemplul 4 - Venituri realizate în anul 2025 din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, impuse la normă - completarea DU
- O PF obține venituri în anul 2025 din închirierea în scop turistic a celor 2 camere echipate cu instalații sanitare proprii și exclusive, situate în locuința sa personală din Colibița, începând cu septembrie 2025. Contribuabilul dorește să fie asigurat la sănătate.

Norma de venit /camera pentru localitatea Colibița în 2025 este de 13.500 lei/cameră/an.

Perioadele de închiriere pentru fiecare cameră în parte sunt:

- camera 1: 01.09.2025 - 14.12.2025
- camera 2: 18.09.2025 - 16.12.2025

- Ce obligații de raportare are în DU persoana fizică ?

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor

1. Stabilirea impozitului pe venit

Deoarece venitul realizat este aferent anului 2025, impozitul pe venit se va declara în cap. I din declarația unică până în data de 25 mai 2026.

- Norma lunară de venit = $13.500 \text{ lei} / 12 \text{ luni} = 1.125 \text{ lei/lună}$

Calculul pentru camera 1:

- Perioada 01.09.2025 - 30.11.2025, norma de venit = $1.125 \text{ lei/lună} \times 3 \text{ luni} = 3.375 \text{ lei}$
- Perioada 01.12.2025 - 14.12.2025, norma de venit = $1.125 \text{ lei/lună} : 2 = 563 \text{ lei}$

Calculul pentru camera 2:

- Perioada 18.09.2025 - 30.09.2025: Norma de venit = $1.125 \text{ lei/lună} : 2 = 563 \text{ lei}$
- Perioada 01.10.2025 - 16.12.2025: Norma de venit = $1.125 \text{ lei/lună} \times 3 \text{ luni} = 3.375 \text{ lei}$

Total venit din închirierea în scop turistic pentru 2025 = 7.875 lei

- Impozit pe venit = $7.875 \text{ lei} \times 10\% = 788 \text{ lei}$ - **se declară în DU în 2026**. Subliniem faptul că în DU depusă în anul 2025 impozitul pe venit nu se declară.

Completarea și depunerea Declarației unice de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor



1. Stabilirea și declararea CASS

Contribuabilul pentru a putea fi asigurat la CASS trebuie să opteze pentru declararea CASS în CAP II din DU aferentă anului 2025.

- CASS (opțional CAP II, DU aferentă anului 2025) = $(6 \text{ luni} \times 4.050 \text{ lei/lună}) \times 10\% = 2.430 \text{ lei}$

Se completează în DU:

CAPITOLUL II. DATE PRIVIND CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SĂNĂTATE DATORATĂ DE CĂTRE PERSOANELE FIZICE CARE OPTEAZĂ PENTRU PLATA CONTRIBUȚIEI PENTRU ANUL 2025

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

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

[illegible]

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

**Vă mulțumim
pentru participare !**