



Tratamentul fiscal al veniturilor din închirierea bunurilor imobile

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca
Administrația Județeană a Finanțelor Publice BIHOR

25 aprilie 2024

Veniturile impozabile din cedarea folosinței bunurilor

- **Legea nr. 227/2015** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.P.A.N.A.F. nr. 114/2019** pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutului formularului "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune"
- **Ordinul comun al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală , președintelui Casei Naționale de Pensii Publice, președintelui Casei Naționale de Asigurări de Sănătate și al președintelui Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă nr.1994/880/1181/4594/2023** pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a „Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate"
- **Legea nr.287/2009 *** Republicată** privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.
- **O.P.A.N.A.F. nr. 6/2024** 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".
- **OPANAF nr. 398/2021** din 16 martie 2021 pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare"

Veniturile impozabile din cedarea folosinței bunurilor

DEFINIREA VENITURILOR 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.Tratamentul veniturilor realizate de operatori economici- persoane fizice, din închirierea bunurilor imobile

1.1. Proprietar persoană fizică – chiriaș persoană fizică/operator economic care nu are obligația de a conduce evidență contabilă

- Începând cu anul 2024:
- **nu mai există opțiunea pentru determinarea venitului net în sistem real**
- **nu se mai califică ca venituri din activități independente** veniturile realizate din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere
- **se acordă cota forfetară de cheltuieli de 20%**

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.

Venitul net = Venitul brut - 20% cheltuieli forfetare

Impozit pe venit = 10% x Venit net

1.1. Proprietar persoană fizică – chiriaș persoană fizică /operator economic care nu are obligația de a conduce evidență contabilă

Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată pentru anul 2024:

Quantum venit net (cumulat cu alte venituri: dividende, agricole, DPI, alte surse, etc)	Datorează CASS - prin aplicarea cotei de 10% la o bază de calcul reprezentând:
sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară (sub 19.800 lei)	nu datorează
între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară [19.800 – 39.600 lei)	6 salarii minime brute pe țară
între 12 salarii minime brute pe țară, inclusiv și 24 salarii minime brute pe țară [39.600 – 79.200 lei)	12 salarii minime brute pe țară
de la 24 salarii minime brute pe țară de la [79.200 lei)	24 salarii minime brute pe țară

1.1. Proprietar persoană fizică – chiriaș persoană fizică/operator economic care nu are obligația de a conduce evidență contabilă

Declarația unică - formular 212

- 30 de zile de la semnarea/modificarea/încetarea unui contract de închiriere
- 25 mai 2024 - declararea venitului din închiriere realizat în 2023 - doar pentru veniturile din închiriere stabilite în valută (*cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, pentru anul 2023*) și pentru CASS, după caz,
 - venit estimat pentru 2024 și CASS, după caz.

1.1. Proprietar persoană fizică – chiriaș persoană fizică/operator economic care nu are obligația de a conduce evidență contabilă

Exemplu:

Începând cu data de 1 februarie 2024, o persoană fizică încheie un contract de închiriere cu o altă persoană fizică - chiria lunară 2.000 lei. În luna decembrie 2024 obține câștiguri din investiții (titluri de valoare) în cuantum de 20.000 lei

Venit brut anual din chirii = 2.000 lei x 11 luni = 22.000 lei

Venit net anual din chirii = 22.000 lei - (22.000 lei x 20%) = 22.000 lei - 4.400 lei = 17.600 lei

Venit net anual cumulat = 17.600 lei + 20.000 lei = 37.600 lei

Venitul net realizat este între 6 (19.800 lei) și 12 (39.600 lei) salarii minime brute pe țară

CASS: 10% x 19.800 lei = 1.980 lei

Persoana fizică va depune Declarația unică:

- în 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere - va declara venitul net estimat din chirii și impozitul aferent acestuia
- până în 25 mai 2025 va depune declarația unică: declară impozit pentru câștigul din investiții și CASS

1.2. Proprietar persoană fizică – chiriaș operator economic care are obligația de a conduce evidență contabilă

Venitul net din chirii - se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.

Plătitorii veniturilor au obligația de a calcula, reține, declara și plăti impozitul corespunzător sumelor plătite.

Impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net și se reține la sursă, la momentul plății veniturilor.

Chiriașul va plăti proprietarului Venitul brut - impozitul pe 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.

Obligații de declarare ale operatorului economic: - declarația 100

- declarația informativă 205

pentru chirie în valută - cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se efectuează plata

1.2. Proprietar persoană fizică – chiriaș operator economic care are obligația de a conduce evidență contabilă

Obligația proprietarului referitor la declarația unică – formular 212:

- *din punct de vedere al impozitului pe venit, persoana fizică nu are obligația depunerii declarației unice - impozitul reținut la sursă de către plătitorul de venit este impozit final*
- *are obligația depunerii declarației unice din punct de vedere a CASS, în situația în care venitul net din chirii (cumulat cu venituri din drepturi de proprietate intelectuală, dividende, investiții, alte surse, etc) depășește plafonul de 6/12/24 de salarii minime brute pe țară*

1.2. Proprietar persoană fizică – chiriaș operator economic care are obligația de a conduce evidență contabilă

Exemplu:

Începând cu luna mai 2024, o persoană fizică încheie un contract de închiriere cu SC X SRL prin care îi pune la dispoziție un spațiu comercial - chiria lunară 4.000 lei. Plata chiriei se face la începutul fiecărei luni, pentru luna în curs.

Venit brut lunar = 4.000 lei

Venit net lunar = 4.000 lei - (4.000 lei x 20%) = 3.200 lei

Impozit pe venit reținut lunar = 3.200 lei x 10% = 320 lei

Chiria achitată lunar proprietarului = 4.000 lei - 320 lei = 3.680 lei

Sc X SRL va declara lunar în D100 impozitul de 320 lei reținut la sursă și până în 28 februarie 2025 va depune D205

1.2. Proprietar persoană fizică – chiriaș operator economic care are obligația de a conduce evidență contabilă

Exemplu:

Persoana fizică:

- în anul 2025 verifică dacă are obligația de a declara și plăti CASS
- în cursul anului 2024 a obținut și venituri din salarii în baza unui contract individual de muncă și venituri din dividende în cuantum de 15.000 lei
- $\text{Venit net anual} = (3.200 \text{ lei} \times 8 \text{ luni}) + 15.000 \text{ lei} = 25.600 \text{ lei} + 15.000 \text{ lei} = 40.600 \text{ lei}$
- $12 \text{ salarii minime brute pe economie} = 3.300 \text{ lei} \times 12 = 39.600 \text{ lei}$
- $\text{va datora CASS la un plafon egal cu } 12 \text{ salarii minime brute pe economie} = 10\% \times 39.600 \text{ lei} = 3.960 \text{ lei}$ și va depune declarația unică până la data de 25 mai 2025

2. Tratatamentul veniturilor realizate de operatori economici- persoane juridice, din închirierea bunurilor imobile

Înregistrarea în contabilitatea persoanelor juridice a veniturilor din chirii:

- respectarea principiului contabilității de angajamente presupune ca efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente să fie recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente. Persoanele juridice trebuie să țină cont de veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar, indiferent de data încasării veniturilor sau data plății cheltuielilor.
- contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere se face ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea în contabilitate și prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, în conformitate cu realitatea economică, consemnată în documente justificative în concordanță cu realitatea economică. Exemple de situații când se aplică acest principiu pot fi considerate: încadrarea de către utilizatori a contractelor de leasing în leasing operațional sau financiar; recunoașterea veniturilor din chirii, respectiv a cheltuielilor din chirii în funcție de fondul economic al contractului și de eventualele gratuități (stimulente) aferente; recunoașterea veniturilor, respectiv a cheltuielilor în contul de profit și pierdere sau ca venituri în avans, respectiv cheltuieli în avans, încadrarea reducerilor acordate, respectiv primite, la reduceri comerciale sau financiare, etc.
- investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele;
- locatorul trebuie să recunoască valoarea agregată a costului stimulentele drept o diminuare a venitului din leasing pe durata contractului de leasing, pe o bază liniară, cu excepția cazului în care o altă bază sistematică este reprezentativă pentru eșalonarea în timp a beneficiului activului în sistem de leasing. Locatarul trebuie să recunoască beneficiul agregat al stimulentele drept o reducere a cheltuielilor cu chiria pe toată durata contractului de leasing, pe o bază liniară, cu excepția cazului în care o altă bază sistematică este reprezentativă pentru eșalonarea în timp a beneficiului locatarului rezultat din utilizarea activului în sistem de leasing. Prevederile pct. 223 referitoare la suportarea liniară a cheltuielilor, respectiv a veniturilor, pe durata contractului, se aplică și în cazul stimulentele acordate cu ocazia încheierii de contracte de închiriere sau de alte contracte care presupun acordarea de stimulente pentru atragerea chiriașilor.

2.Tratamentul veniturilor realizate de operatori economici- persoane juridice, din închirierea bunurilor imobile

Exemplu:

Societatea „X” SRL închiriaza un imobil unui alt operator economic. Potrivit contractului de închiriere, perioada de derulare a contractului este de trei ani, cu o perioada de grație de 6 luni care începe la data de 01.03.2024, data cedării exploatării bunului imobil.

Contravaloarea chiriei este de 10.000 lei/lună.

a) Stabilirea venitului din chirii/contract, societatea „X”:

$$3 \times 12 = 36 \text{ luni}$$

$$36 \times 10.000 = 360.000 \text{ lei}$$

b) Stabilirea valorii chiriei/perioada de grație:

$$6 \times 10.000 = 60.000 \text{ lei}$$

c) Stabilirea chiriei lunare

$$36 - 6 = 30 \text{ luni}$$

$360.000 : 30 = 12.000 \text{ lei/lună}$,după expirarea celor 6 luni-perioadă de grație, până la expirarea perioadei.

2.Tratamentul veniturilor realizate de operatori economici- persoane juridice, din închirierea bunurilor imobile

2.3.Tratamentul fiscal al veniturilor din chirii, în cazul persoanelor juridice:

➤ **Pentru plătitorii de impozit pe profit: impozitul pe profit se aplică după cum urmează:**

- a) în cazul persoanelor juridice române, al persoanelor juridice străine rezidente în România potrivit locului conducerii efective, precum și al persoanelor juridice cu sediul social în România, înființate potrivit legislației europene, asupra profitului impozabil obținut din orice sursă, atât din România, cât și din străinătate;
- b) în cazul persoanelor juridice străine care desfășoară activitate prin intermediul unui sediu permanent/ mai multor sedii permanente în România, asupra profitului impozabil atribuit sediului permanent, respectiv asupra profitului impozabil la nivelul sediului permanent desemnat să îndeplinească obligațiile fiscale;
- c) în cazul persoanelor juridice străine care realizează venituri din transferul proprietăților imobiliare situate în România sau al oricăror drepturi legate de aceste proprietăți, inclusiv închirierea sau cedarea folosinței bunurilor proprietății imobiliare situate în România, veniturile din exploatarea resurselor naturale situate în România, precum și veniturile din vânzarea-cesionarea titlurilor de participare deținute la un rezident; asupra profitului impozabil aferent acestora; (persoanele juridice străine au obligația de a plăti impozit pe profit pentru rezultatul fiscal aferent transferului proprietăților imobiliare situate în România, inclusiv din închirierea sau cedarea folosinței proprietății sau a oricăror drepturi legate de această proprietate imobiliară, pentru asta, ei au obligația de a declara și plăti impozit pe profit, potrivit art. 41 și 42);

2.3.Tratamentul fiscal al veniturilor din chirii, în cazul persoanelor juridice:

- **Pentru plătitorii de impozit pe veniturile microîntreprinderilor, baza de calcul a impozitului pe veniturile microîntreprinderilor o constituie veniturile din orice sursă, din care se scad veniturile prevăzute în mod expres la art.53 din Codul fiscal.**

Atenție!

În cazul în care proprietarul bunurilor imobile închiriate este o persoană juridică, indiferent de calitatea chiriașului, chiriașul nu face stopaj la sursă pentru impozitul pe venitul proprietarului!

3.Tratamentul veniturilor din închirierea bunurilor imobile, din punctul de vedere a taxei pe valoarea adăugată

- sunt scutite fără drept de deducere a TVA, arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă, cu următoarele excepții:

- a) operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, inclusiv închirierea terenurilor amenajate pentru camping;
- b) închirierea de spații sau locații pentru parcare a autovehiculelor;
- c) închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobile;
- d) închirierea seifurilor.

Atenție! Persoana impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunilor de închiriere a bunurilor imobile, în condițiile stabilite prin normele metodologice. Persoana impozabilă care a optat pentru regimul de taxare în condițiile exercitării opțiunii de taxare, poate aplica regimul de scutire de taxă de la data înscrisă în notificarea privind renunțarea la taxare.

3.Tratamentul veniturilor din închirierea bunurilor imobile, din punctul de vedere a taxei pe valoarea adăugată

- Persoana impozabilă care aplică regimul de scutire pentru bunuri imobile din Codul fiscal și care a avut dreptul la deducerea integrală sau parțială a taxei aferente bunului imobil sau părții din bunul imobil trebuie să efectueze ajustarea în favoarea statului, a taxei deduse, potrivit art. 305 din Codul fiscal, dacă bunul se află în cadrul perioadei de ajustare.
- În cazul în care opțiunea de taxare se exercită de către o persoană impozabilă care nu a avut dreptul la deducerea integrală sau parțială a taxei aferente imobilului sau părții din imobil care face obiectul opțiunii, persoana impozabilă poate efectua o ajustare în favoarea sa în condițiile prevăzute la art. 305 din Codul fiscal, dacă bunul se află în cadrul perioadei de ajustare.
-
- În cazul încetării desfășurării de operațiuni care dau drept de deducere a taxei sau în cazul încetării activității sale economice, orice persoană înregistrată în scopuri de TVA, va anunța în scris organele fiscale competente în termen de 15 zile de la producerea evenimentelor care conduc la desfășurarea exclusivă de activități scutite fără drept de deducere, în scopul scoaterii din evidența persoanelor înregistrate în scopuri de TVA.

3.Tratamentul veniturilor din închirierea bunurilor imobile din punctul de vedere a taxei pe valoarea adăugată

- pentru persoanele impozabile care realizează și activități scutite fără drept de deducere a TVA și activități taxabile (de expl., un bun imobil este închiriat cu TVA și un alt bun imobil este închiriat în regim de scutire, sau în același bun imobil, suprafețele sunt închiriate utilizatorilor în regimuri de TVA diferite), sunt aplicabile prevederile referitoare la persoană impozabilă cu regim mixt. Dreptul de deducere a TVA se stabilește pe bază de pro-rată estimată și declarată la organul fiscal anual, până la data de 25 ianuarie, regularizată tot anual, la 31 decembrie.
- la stabilirea faptului generator pentru închirierea bunurilor imobile, se consideră că prestarea de servicii este efectuată la fiecare dată prevăzută în contract pentru plata serviciilor prestate sau, în lipsa unei astfel de prevederi contractuale, la data emiterii unei facturi, dar perioada de decontare nu poate depăși un an;

3.Tratamentul veniturilor din închirierea bunurilor imobile din punctul de vedere a taxei pe valoarea adăugată

- persoana impozabilă are obligația de a emite o factură cel târziu până în cea de-a 15-a zi a lunii următoare celei în care ia naștere faptul generator al taxei, cu excepția cazului în care factura a fost deja emisă. De asemenea, persoana impozabilă trebuie să emită o factură pentru suma avansurilor încasate în legătură cu o livrare de bunuri/prestare de servicii cel târziu până în cea de-a 15-a zi a lunii următoare celei în care a încasat avansurile, cu excepția cazului în care factura a fost deja emisă;
- refacturarea utilităților (apă, electricitate, încălzire) de către persoana juridică, locator, se poate considera că proprietarul imobilului efectuează prestații independente din punctul de vedere a TVA, dacă în imobil sunt montate contoare separate care permit chiriașului să decidă în legătură cu consumul său și să primească facturi pe care să se evidențieze separat contravaloarea acestor servicii. În această situație, în cazul în care proprietarul urmărește doar să recupereze contravaloarea utilităților, la refacturarea de cheltuieli, va aplica regimul fiscal aferent fiecărui tip de cheltuială refacturată, indiferent de regimul fiscal aplicat pentru închiriere.

3.Tratamentul veniturilor din închirierea bunurilor imobile, din punctul de vedere a taxei pe valoarea adăugată

În situația în care în imobilul închiriat nu sunt montate contoare individuale pentru diferite tipuri de utilități, care să permită chiriașilor să decidă asupra consumului acestora, serviciul de închiriere și prestațiile reprezentând furnizarea de utilități nu ar constitui din punctul de vedere a TVA, prestații independente. În aceste situații, contravaloarea serviciilor de utilități ar fi inclusă în baza de impozitare a TVA a serviciului de închiriere, fiind supusă aceluiași regim TVA ca serviciul principal, respectiv serviciul de închiriere.

Exemplu:

Societatea „X” SRL închiriază o parte dintr-un bun imobil unui alt operator economic.

Potrivit contractului de închiriere, cei doi parteneri contractuali optează pentru închiriere în regim de scutire fără drept de deducere.

Clădirea nu este dotată cu contoare separate pentru consumul de apă, energie electrică și încălzire, care să permită chiriașului, societatea „Y” să decidă asupra consumului său, dar în clădire lucrează 20 de salariați din partea societății „X” și 100 de salariați din partea societății „Y”. Obiectul de activitate pentru societatea „X” precum și obiectul de activitate pentru societatea „Y”, nu presupune utilizarea apei de pe rețea pentru consum tehnologic, iar prin contractul de închiriere, societatea „Y” se obligă să achite 80% din contravaloarea facturii de la Compania de apă, reprezentând consum de apă de pe rețea. (100X80/100), iar societatea „X” se obligă să refactureze apa consumată la prețul din factura Companiei de Apă, și să pună la dispoziția utilizatorului și copia facturii de apă, anexă la factura de „refacturare”.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că serviciul de furnizare apă nu este inclus în baza de impozitare a TVA a serviciului de închiriere (închiriere scutită de TVA fără drept de deducere).

4. Obligația de înregistrare la organul fiscal a contractelor de închiriere

4.1 Obligația înregistrării de către persoanele fizice a contractului încheiat între părți și a modificărilor survenite ulterior, în 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia

Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune - însoțită de de copia contractului de locațiune se depune, astfel:

- în format hârtie, direct la registratura organului fiscal;
- prin poștă, cu confirmare de primire;
- prin mijloace electronice de transmitere la distanță (formular C168)-prin portalul e-guvernare.ro și prin linkul Depunere declarație unica și alte formulare SPV-PF

<https://formularespv-pf.anaf.ro/my.policy>

!!! Dacă bunul este deținut în comun, fiecare coproprietar are obligația înregistrării contractului de închiriere la organul fiscal competent.

4.2. Înregistrarea contractelor de închiriere la organul fiscal de către proprietar persoană juridică

formularul "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune" se completează și se depune de către locatarii care solicită înregistrarea contractului la organul fiscal pentru a constitui titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege: deci, pentru operatorii economici, depunerea cererii este o opțiune, nu o obligație;

cererea se depune, direct sau prin împuternicit, prin mijloace electronice de transmitere la distanță; organ fiscal competent este organul fiscal în a cărui evidență este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții locatorul persoană juridică/altă entitate fără personalitate juridică.

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.1. Definirea închirierii în scop turistic și regimul de impozitare

Sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și 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.

Închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității 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.

Regimul de impunere care se pot aplica:

- **pe baza normei anuale de venit** = la închirierea în scop turistic între 1 și 5 camere, inclusiv.

- **în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, începând cu anul următor celui în care se depășește numărul de 5 camere închiriate în scop turistic

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.2.Regimul de impunere-pe baza normei anuale de venit

-la închirierea în scop turistic între 1 si 5 camere , inclusiv situate în locuințe proprietate personală:

Nivelul normelor anuale de venit, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locuinței, se stabilește prin ordin al ministrului economiei, energiei și mediului de afaceri - turism. MEEMAT transmite anual catre ANAF nivelul normelor anuale de venit, în cursul trim.IV, dar nu mai târziu de data de 30 noiembrie a anului anterior celui în care urmează a se aplica.

DGRFP-urile , respectiv a mun.București, publică normele anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat, transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri , în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica. Categoriile de localități în care sunt amplasate locuințele proprietate personală, sunt diferențiate potrivit legislației în materie.

Contribuabilii au obligația să completeze și să depună la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, **până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, declarația unică** privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - **Cap. I - Date privind veniturile realizate, prevăzută la art. 122 din Codul Fiscal.(Declarația unică, Capitolul 1, Secțiunea 1, Subsecțiunea 3)**

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.2.Regimul de impunere-pe baza normei anuale de venit

-la închirierea în scop turistic între 1 si 5 camere , inclusiv situate în locuințe proprietate personală:

Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza datelor din declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de **10% asupra normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate/venitului anual**, după caz, impozitul fiind final și se plătește integral la bugetul de stat până la data de 25 mai, inclusiv a anului fiscal următor celui de realizare a venitului.

NORME ANUALE DE VENIT PENTRU ANUL 2023
CORESPUNZĂTOARE UNEI CAMERE DE ÎNCHIRIAT ÎN SCOP TURISTIC ÎN LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ, PE CATEGORII DE LOCALITĂȚI, ÎN FUNCȚIE DE AMPLASAMENTUL LOCUINȚEI, UTILIZATE ÎN VEDEREA DECLARĂRII VENITURILOR PRIN DEPUNEREA DECLARAȚIEI UNICE PÂNĂ LA DATA DE 25 MAI 2024

Prin art. 2 al Ordinului ministrului antreprenoriatului și turismului nr. 408/01.02.2023, mai jos redat, **pentru anul 2023** au fost stabilite următoarele norme de venit:

Nr. crt.	Categorii de localități	Norma anuală de venit
1	Stațiunile turistice de interes național, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	13 500 lei/cameră
2	Stațiunile turistice de interes local, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	8 500 lei/cameră
3	Stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	19 000 lei/cameră
4	Localitățile din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre	Pentru sezonul turistic estival* - 19 000 lei/cameră * perioada cuprinsă între 1 mai și 30 septembrie a fiecărui an, în conformitate cu legislația în vigoare
		Pentru extrasezon - 6 500 lei/cameră
5	Alte localități decât cele prevăzute la pct. 1-4	11 000 lei/cameră

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

NORME ANUALE DE VENIT PENTRU ANUL 2024 CORESPUNZĂTOARE UNEI CAMERE DE ÎNCHIRIAT ÎN SCOP TURISTIC ÎN LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ, PE CATEGORII DE LOCALITĂȚI, ÎN FUNCȚIE DE AMPLASAMENTUL LOCUINȚEI, UTILIZATE ÎN VEDEREA DECLARĂRII VENITURILOR PRIN DEPUNEREA DECLARAȚIEI UNICE PÂNĂ LA DATA DE 25 MAI 2025

Prin art. 2 al Ordinului ministrului antreprenoriatului și turismului nr. 1496/19.12.2023, mai jos este anexat, pentru anul 2024 au fost stabilite următoarele norme de venit:

Nr. crt.	Categorii de localități	Norma anuală de venit
1	Stațiunile turistice de interes național, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	13 500 lei/cameră
2	Stațiunile turistice de interes local, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	8 500 lei/cameră
3	Stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre	19 000 lei/cameră
4	Localitățile din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre	25 500 lei/cameră, după cum urmează: Pentru sezonul turistic estival* - 19 000 lei/cameră * perioada cuprinsă între 1 mai și 30 septembrie a fiecărui an, în conformitate cu legislația în vigoare Pentru extrasezon - 6 500 lei/cameră
5	Alte localități decât cele prevăzute la pct. 1-4	11 000 lei/cameră

Ajustarea normei anuale de venit

Normele anuale de venit transmise de către MEEMAT pot fi ajustate de către contribuabili prin **reducerea acestora cu 30%**, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile prevăzute la art.85 alin. (4) lit. a) - f) din Codul fiscal, și anume:

a) inexistența mijloacelor de transport în comun rutiere sau feroviare; b).situarea locuinței în mediul rural;

c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;

d) 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;

e) grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor;

f) suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp. Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada efectivă din anul calendaristic pe parcursul căreia fost efectuată închirierea , în funcție de data începerii și data încetării realizării de venituri .

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

Norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, se determină 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 ≥ 15 zile;
 - (ii) $1/2$ din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este $<$ 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 (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;
- Norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, se determină după cum urmează: (...)
- 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) $1/2$ norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective;
 - (ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective;

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

f) 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);

g) 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 lit. f) pentru fiecare cameră.

5.3 Exemplu de calcul a obligațiilor fiscale aferente venitului realizat din închirierea în scop turistic

O persoană fizică obține, în anul 2023, venituri din închirierea în scop turistic a 2 camere situate în locuința sa personală, aflată în comuna Mariselu, Județul Cluj. Pe lângă acest venit, persoana fizică mai realizează și alte venituri extrasalariale estimând un venit net anual pe anul 2023 sub nivelul a 24 salarii minime brute pe țară.

- imobilul este situat 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;

Norma de venit pentru loc. Marisel, județul Cluj aplicabilă în anul 2023 (cu titlu de exemplu) corespunzătoare unei camere de închiriat în scop turistic este de 11.000 lei/cameră/an.

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.3. Exemplu de calcul a obligațiilor fiscale aferente venitului realizat din închirierea în scop turistic (continuare) :

Perioadele de închiriere pentru fiecare cameră în parte sunt:

CAMERA 1 -01.01.2023 -17.02.2023

CAMERA 2 -18.01.2023 - 25.02.2023

Calcul pentru CAMERA 1

- se reduce norma anuală de venit cu 30%: $11.000 - (11.000 \times 30\%) = 11.000 - 3.300 = 7.700$ lei /cameră/ an se determină valoarea normei lunare de venit ajustate: $7.700 \text{ lei} : 12 \text{ luni} = 642 \text{ lei/cameră/lună}$ se determină norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile acestora:

-pt. perioada 01.01.2023-31.01.2023 , se va calcula norma întreagă de venit, respectiv 642 lei;

-pt. perioada 01.02.2023-17.02.2023 se va calcula norma întreagă de venit, respectiv 642 lei.

Rezultă o normă de venit anuală ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere la CAMERA 1 în sumă de 642 lei + 642 lei = 1284 lei

Impozit pe venit = $1.284 \text{ lei} \times 10\% = 128 \text{ lei}$.

Calcul pentru CAMERA 2

- se reduce norma anuală de venit cu 30%: $11.000 - (11.000 \times 30\%) = 11.000 - 3.300 = 7.700$ lei /cameră/ an se determină valoarea normei lunare de venit ajustate: $7.700 \text{ lei} : 12 \text{ luni} = 642 \text{ lei/cameră/lună}$ se determină norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile acestora:

-pt. perioada 18.01.2023-31.01.2023 , se va calcula jumătate din norma lunară de venit, ajustată respectiv $642 : 2 = 321$ lei;

-pt. perioada 01.02.2023-25.02.2023 se va calcula norma întreagă de venit, respectiv 642 lei.

Rezultă o normă de venit anuală ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere la CAMERA 2 în sumă de 321 lei + 642 lei = 963 lei.

Impozit pe venit = $963 \times 10\% = 96 \text{ lei}$

Total venit din inchiriere in scop turistic pe anul 2023: $963 + 1.284 = 2.247 \text{ lei}$.

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.3 Exemplu de calcul a obligațiilor fiscale aferente venitului realizat din închirierea în scop turistic, în declarația unica, Capitolul I-2023 (continuare):

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

2.247

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

225

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 acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc, conform art.124 din Codul fiscal.

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

- ☐ 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 *****)

***) Se bifează în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe țară, inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția (rd.2).

****) Se bifează în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe țară, inclusiv și 24 salarii minime brute pe țară, în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția (rd.2).

*****) Se bifează în cazul veniturilor realizate de peste 24 de salarii minime brute pe țară, inclusiv. În acest caz, baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate este egală cu nivelul a 24 salarii minime brute pe țară, în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția (rd.2).

1.Venituri realizate pentru încadrarea ca plătitor de CASS

Tabelul se completează cu suma veniturilor realizate din România și din afara României, pentru fiecare din categoriile de la pct.31 (conform Anexa nr.2, Instrucțiuni de completare a formularului), cu respectarea legislației europene aplicabile în domeniul securității sociale, precum și a acordurilor privind sistemele de securitate socială la care România este parte, pentru care există obligația declarării în România.

ATENȚIE:

Toate câmpurile sunt obligatorii. Dacă nu aveți venit realizat la sursa de venit precizată într-un câmp, atunci completați rândul corespunzător cu 0 (zero).

1.1.Venit din activități independente

1.2. Venit din drepturi de proprietate intelectuală

1.3.venit distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit prevederilor titlului II sau titlului III din Codul fiscal

1.4.Venit din cedarea folosinței bunurilor

1.5.Venit și/sau câștig din investiții

1.6.Venit din activități agricole, silvicultură și piscicultură

1.7.Venit din alte surse

TOTAL

										(lei)
										0
										0
										0
										2.247
										60.000
										12.000
										74.247

2.Baza anuală de calcul a CASS (număr luni x salariu minim) Pentru anul 2023, salariul minim = 3.000 lei

										72.000
										7.200

3.CASS datorată (rd.2 x 10%)

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

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" este aprobat prin **O.P.A.N.A.F. nr.398/16.03.2021**.

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/formulare/Fisa_cazare_OPANAF_398_2021

5.4 Venituri din închirierea în scop turistic în cazul depășirii numărului de 5 camere în cursul anului fiscal -ART 87 din Codul Fiscal

Contribuabilii care într-un an fiscal **au realizat venituri din 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, **determină, în anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate**, potrivit prevederilor art.68, și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală .

Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (Capitolul 1, Secțiunea 1, Subsecțiunea 1), **prin aplicarea cotei de 10%** asupra venitului net anual determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, impozitul fiind final, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă.

Impozitul anual se plătește integral la bugetul de stat, **până la data de 25 mai**, inclusiv a anului fiscal următor celui de realizare a venitului.

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.5 CONTRIBUȚIA DE ASIGURARI SOCIALE DE SANATATE datorată pe anul 2023

Cuquantum venit net anual (cumulat cu alte venituri: activit.independente,dividende, agricole, drepturi proprietate intelectuală, alte surse, etc)	Datorează CASS - prin aplicarea cotei de 10% la o bază de calcul reprezentând:
sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară (sub 18.000 lei)	nu datorează
între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară [18.000 – 36.000 lei)	6 salarii min. brute pe țară $18.000 \times 10\% = 1.800$ lei
între 12 salarii minime brute pe țară, inclusiv și 24 salarii minime brute pe țară [36.000 – 72.000 lei)	12 salarii min. brute pe țară $36.000 \times 10\% = 3.600$ lei
de la 24 salarii minime brute pe țară [72.000 lei)	24 salarii min. brute pe țară $72.000 \times 10\% = 7.200$ lei.

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.6 Înregistrarea în scopuri de TVA a persoanelor fizice care obțin venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală- particularități

Persoanele fizice care primesc servicii comunitare de la un prestator, persoană impozabilă stabilită în alt stat membru, care solicită înregistrarea în scopuri de TVA potrivit art. 317, alin.1, lit.c). din Codul Fiscal, depun **formularul 020 " Declarație de înregistrare fiscală /Declarație de mențiuni pentru persoanele fizice române și străine care dețin cod numeric personal "** , bifând la pct.V " Date privind secțiunile completate", SECȚIUNEA B " Date privind înregistrarea în scopuri de TVA și vectorul fiscal privind TVA " SUBSECȚIUNEA VI Înregistrarea în scopuri de TVA sau mențiuni în cazul altor persoane care efectuează livrări intracomunitare de bunuri , conform art.317 din Codul fiscal-pct.3., **Rândul 1.17.1 "Înregistrare în scopuri de TVA pentru primirea de servicii de la un prestator, persoană impozabilă stabilită în alt stat membru, pentru care beneficiarul este persoană obligată la plata TVA în România conform art.307 alin.(2) din Codul fiscal .**

(OPANAF 1699/25.10. 2021 pentru aprobarea formularelor de înregistrare fiscală a contribuabililor și a tipurilor de obligații fiscale care formează vectorul fiscal)

5. ÎNCHIRIEREA ÎN SCOP TURISTIC a locuințelor proprietate personală

5.6 Înregistrarea în scopuri de TVA potrivit t.317 din Codul Fiscal, a persoanelor fizice care obțin venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală- particularități

Persoanele fizice înregistrate în scopuri de TVA conform art.317 din Codul Fiscal, care prestează/ primesc servicii către/ de la persoane impozabile din U.E. au obligația să depună, la termenele prevăzute de lege, următoarele declarații fiscale:

-Decont special de TVA (formularul 301)- până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care ia naștere exigibilitatea operațiunilor , potrivit OPANAF nr.592/2016

-Declarație recapitulativă privind livrările/achizițiile/prestările intracomunitare (formularul 390) -se depune până la 25 inclusiv a lunii următoare celei în care ia naștere exigibilitatea pentru operațiunile efectuate.
-OPANAF nr.705/2020

Orice persoană trebuie să achite TVA de plată organelor fiscale până la data la care are obligația depunerii unuia dintre Decontul de taxă prevăzut la art.323 dacă este înregistrată în scopuri de TVA în regim normal , potrivit art.316 din Codul Fiscal sau Decontul special de taxă , prevăzut la art.324 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, dacă este înregistrată în scopuri de TVA potrivit art.317 din Codul Fiscal (art.326 alin.(1) din Codul Fiscal)

5.7 OBLIGAȚIA DE A UTILIZA APARATE DE MARCAT ELECTRONICE FISCALE

Operatorii economici care încasează, integral sau parțial, cu numerar sau prin utilizarea cardurilor de credit/debit sau a substitutelor de numerar contravaloarea bunurilor livrate cu amănuntul, precum și a prestațiilor de servicii efectuate direct către populație sunt obligați să utilizeze aparate de marcat electronice fiscale.
(OUG nr.28/1999)

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6.1 Definirea veniturilor din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, sunt clasificate în categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, potrivit prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor Legii nr.287/2009 *** Republicată privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Înregistrarea contractului de arendare

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui 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 cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6.2. Stabilirea venitului brut și a venitului net din arendă

În cazul veniturilor obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, **venitul brut** 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.

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.

Acestea se pot vizualiza pe site-ul ANAF, www.anaf.ro, Secțiunea Asistență pentru contribuabili / Declaraarea obligațiilor fiscale / Prețuri medii produse agricole.

În cazul în care prețurile medii ale produselor agricole 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.

Venitul net din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de:

- 40% asupra venitului brut în anul 2023.
- 20% asupra venitului brut în anul 2024.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6.2. Stabilirea venitului net din arendă, a impozitului pe venit și CASS

Calculul, reținerea, declararea și plata impozitului aferent veniturilor din arendă.

Calculul, reținerea, declararea și plata impozitului aferent veniturilor din arendă intră în sarcina arendașului.

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;
- se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut;
- se declară de către arendaș prin formularul 112,,Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale , impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate”, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile
- arendatorii nu au obligații declarative în legătură cu impozitul aferent veniturilor din arendarea bunurilor agricole.

Persoanele care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole **nu datorează contribuția de asigurări sociale (CAS)** , dar **datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) în anumite situații.**

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Din perspectiva CASS, în cazul veniturilor din arendă avem următoarele situații:

1. În cazul în care veniturile din arendă sunt obținute de la un singur plătitor de venit, iar nivelul net estimat al acestor venituri, pentru anul curent, este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția:

◇ plătitorul de venit are obligația să calculeze , să rețină și să plătească CASS la o bază de calcul de 6, 12 sau 24 salarii minime brute, precum și să depună formularul 112 până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc veniturile.

◇ în contractul încheiat între părți se desemnează plătitorul de venit în vederea calculării, reținerii și plății contribuției prin reținere la sursă, în anul în curs.

◇ nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției anuale datorate.

◇ arendatorul nu are obligația depunerii Cap.II -Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate, din Declarația unică.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Din perspectiva CASS, în cazul veniturilor din arendă avem următoarele situații:
(continuare)

2. În cazul în care veniturile din arendă sunt obținute din mai multe surse, iar veniturile nete estimate a se realiza de la cel puțin un plătitor de venit sunt egale sau mai mari decât nivelul a 6 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția:

- ◇ arendatorul desemnează prin contractul încheiat între părți, plătitorul de venit de la care venitul realizat este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară;

- ◇ plătitorul de venit desemnat prin contract are obligația să calculeze CASS la o bază de calcul de 6, 12 sau 24 salarii minime brute, precum și să depună formularul 112- "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate" până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei pentru care se plătesc veniturile.

- ◇ nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției datorate.

- ◇ arendatorul nu are obligația depunerii Cap.II -Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate, din Declarația unică.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Din perspectiva CASS, în cazul veniturilor din arendă avem următoarele situații:
(continuare)

3. În cazul în care plătitorul de venit desemnat a reținut o contribuție aferentă unei baze de calcul mai mici decât nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, iar nivelul venitului net, cumulat realizat este cel puțin egal cu 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară:

◇ arendatorul are obligația depunerii Declarației unice - Cap. I - Date privind veniturile realizate, în vederea stabilirii CASS aferente unei baze de calcul egale cu 12, respectiv cu 24 de salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția.

◇ contribuția reținută de către plătitorul de venit este luată în calcul la stabilirea contribuției de asigurări sociale datorate.

◇ plătitorii de venituri eliberează la solicitarea contribuabililor care au obligația depunerii declarației unice, o informare cu privire la nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate reținute la sursă.

4. În cazul în care venitul net din arendă estimat a se realiza din mai multe surse este superior plafonului 6 salarii minime brute pe țară, dar pe fiecare plătitor de venit nivelul este sub 6 salarii minime brute pe țară, contribuabilul are obligația depunerii Declarației unice - Cap. II - Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Din perspectiva CASS, în cazul veniturilor din arendă avem următoarele situații:

(continuare)

5.În cazul persoanelor fizice care realizează de la mai mulți plătitori venituri din arendă sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, dar cumulate aceste venituri se situează peste nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, și au depus la organul fiscal Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, iar în cursul anului încheie cu un plătitor de venit un contract a cărui valoare este peste plafonul de 6 salarii minime brute pe țară, nu se aplică reținerea la sursă a contribuției. În această situație se aplică sistemul de impozitare prin autoimpunere, iar stabilirea contribuției se face prin Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

6.În situația în care contribuabilul a estimat pentru anul curent un venit net anual cumulat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri mai mic decât nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, iar venitul net anual cumulat realizat este cel puțin egal cu nivelul a 6 salarii minime pe țară, acesta datorează CASS la o bază de calcul stabilită conform celor de mai sus (6, 12 sau 24 salarii minime brute) și are obligația depunerii Declarației unice - Cap. I Date privind veniturile realizate.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6.3 DISPOZIȚII TRANZITORII

Referitor la veniturile realizate în anul 2023 declarate prin declarația unică, formular 212, a fost reglementată obligația depunerii declarației unice - Cap.I , de către contribuabilii prevăzuți la art.LXI alin. (3) din OUG nr. 115/2023 , respectiv:

-Persoanele fizice care în anul 2023 au realizat 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 de plătorii de venituri, în situația în care, la verificarea încadrării venitului în plafoanele anuale, precum și la determinarea bazei anuale de calcul al CAS/ CASS, după caz, **plătitorul a utilizat un alt nivel al salariului minim brut pe țară decât cel de 3.000 lei** , prevăzut în H.G. nr.1447/2022 pentru stabilirea salariului minim brut pe țară garantat în plată.

La stabilirea cuantumului contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de către persoanele fizice prevăzute mai sus, **contribuția reținută la sursă de către plătitorul de venit reprezintă plată anticipată în contul contribuției anuale**. În acest sens plătorii de venituri au obligația de a elibera persoanelor fizice beneficiare de venituri, **până în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului 2024**, pentru anul 2023, **un document cu privire la nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate reținute la sursă, precum și nivelul salariului minim brut pe țară utilizat la calculul acestora**.

6. Veniturile realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6.4 Exemplu:

O persoană fizică încheie cu o societate comercială cu codul CAEN 0111 - Cultivarea cerealelor, un contract de arendă a unui teren agricol în luna ianuarie 2024. Contravaloarea contractului va fi achitată persoanei fizice în luna martie 2024. Venitul brut anual prevăzut în contract este de 40.000 lei.

Venitul net din arendă aferent anului 2024 este de 32.000 lei ($40.000 - 20\% \times 40.000$).

Deoarece venitul net din arendă este de 32.000 lei, respectiv între 6 și 12 salarii minime brute pe țară aferente anului 2024, se datorează CASS în suma de 1.980 lei pentru întreg anul 2024. Prin contractul încheiat, persoana fizică trebuie să desemneze plătitorul de venit în vederea calculării, reținerii și plății CASS la o bază de calcul de 6 salarii minime brute pe țară.

Societatea trebuie să depună formularul 112, „Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate”, până la data de 25 aprilie 2024.

Pentru persoanele care realizează venituri din arendă, datele corespunzătoare se completează în formularul 112, la Secțiunea C - Raportări pentru asigurați, completate de alte entități asimilate angajatorului, din Anexa nr.1.2 - Asigurat.

Vă mulțumim !



25 Aprilie 2024