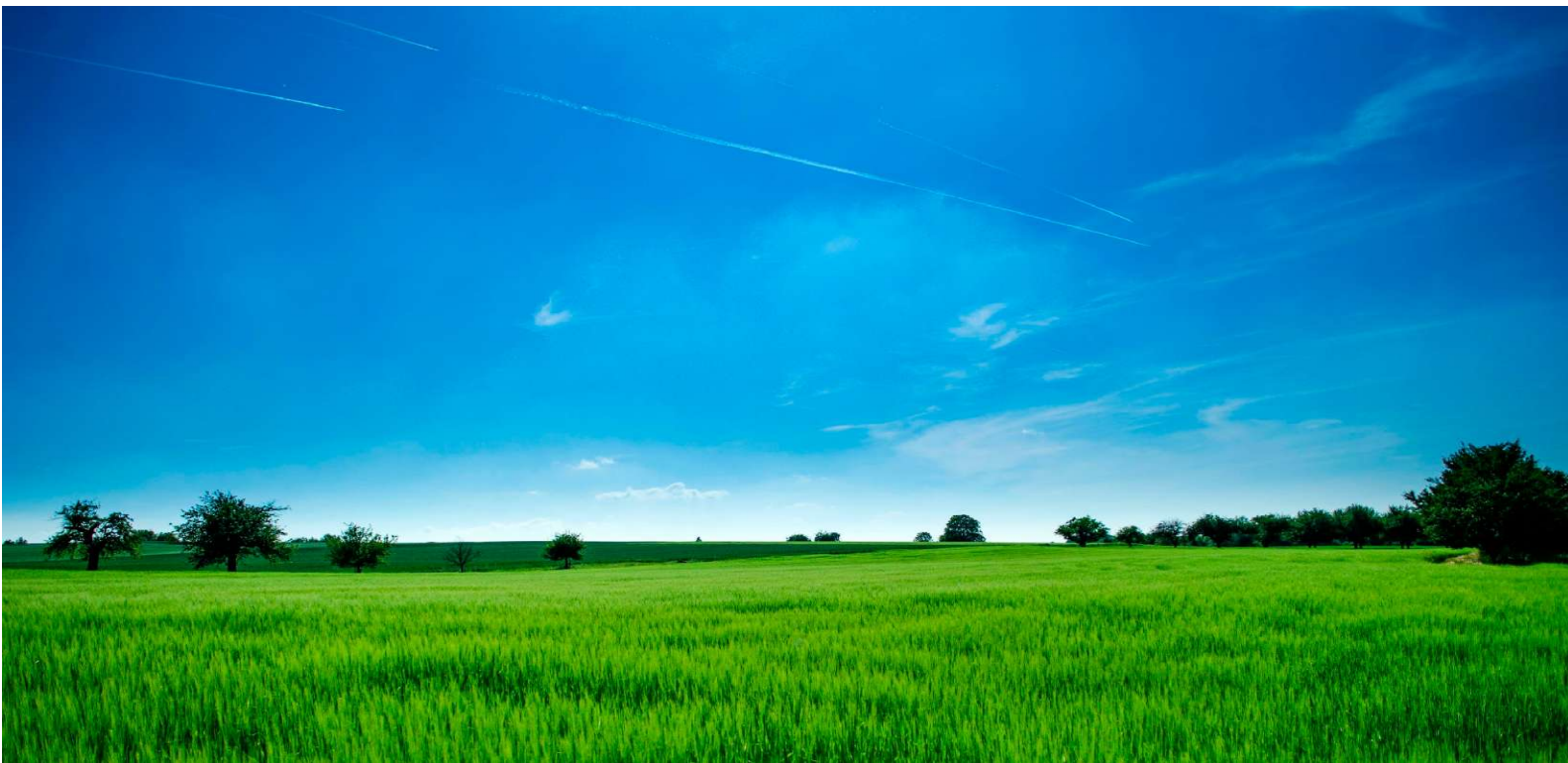




Tratamentul fiscal aplicabil veniturilor realizate din ARENDAREA bunurilor agricole din patrimoniu personal

CUPRINS

1. Precizări privind arendarea
2. Contractul de arendare
3. Stabilirea venitului brut din arendă
4. Stabilirea venitului net din arendă
5. Calcularea, reținerea și plata impozitului pe venit
6. Obligații declarative
7. Contribuții sociale obligatorii
8. Contribuția de asigurări sociale
9. Contribuția de asigurări sociale de sănătate
10. Precizări privind depunerea declarațiilor fiscale
11. Informații suplimentare
12. Legislație și materiale informative

1. PRECIZĂRI PRIVIND ARENDAREA

Potrivit Codului fiscal, veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal sunt clasificate în categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

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

Potrivit art.1778 și art.1836 din Codul civil, arendarea reprezintă locațiunea bunurilor 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.

2. CONTRACTUL DE ARENDARE

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

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.

Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin 1 an.

Toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare revin arendașului.

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.

3. STABILIREA VENITULUI BRUT DIN ARENDĂ

Venitul brut obținut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal se stabilește pe baza raportului juridic/contractului încheiat între părți și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură primite¹.

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 au fost modificate în cursul anului fiscal de realizare a venitului, noile prețuri pentru evaluarea în lei a

¹Art. 84 alin.(4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

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 ale produselor agricole, stabilite și/sau modificate potrivit paragrafelor anterioare, sunt publicate pe portalul Agenției Naționale de Administrare Fiscală și pot fi vizualizate prin accesarea link-ului: https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Judete_PreturiAgricole_2026.html

4. STABILIREA VENITULUI NET DIN ARENDĂ

Venitul net din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitulului brut. Pentru recunoașterea deductibilității cheltuielii în cota de 20% din venitul brut, arendatorul nu este obligat să prezinte organului fiscal documente justificative. Cheltuiala deductibilă aferentă venitulului, stabilită în cotă forfetară de 20% aplicată la venitul brut, reprezintă uzura bunurilor închiriate și cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora, impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii, primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință, respectiv eventualele nerealizări ale veniturilor din arendare scontate, generate de condiții naturale nefavorabile, cum ar fi: grindina, seceta, inundații, incendii și alte asemenea.

5. CALCULAREA, REȚINEREA SI PLATA IMPOZITULUI PE VENIT

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.

Impozitul astfel calculat se reține și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

6. OBLIGAȚII DECLARATIVE ALE PLĂTITORILOR DE VENIT

Plătitorii de venituri din arendă au obligația să completeze și să depună, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care s-au plătit veniturile, formularul 112 "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate", în care declară impozitul pe veniturile din arendă calculat și reținut.

Formularul 112 se transmite prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Semnarea declarației se realizează prin utilizarea certificatului calificat, eliberat în condițiile Legii nr.214/2024 privind utilizarea semnăturii electronice, a mărcii temporale și prestarea serviciilor de încredere bazate pe acestea.

7. CONTRIBUȚII SOCIALE OBLIGATORII

7.1. CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE

Persoanele fizice care realizează venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal nu datorează contribuția de asigurări sociale pentru aceste venituri.

7.2 CONTRIBUȚIA DE ASIGURĂRI SOCIALE DE SĂNĂTATE

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate în cazul persoanelor care realizează venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) - h) din Codul fiscal o reprezintă² :

- 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.

²Art. 170 alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare;

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, se efectuează prin cumularea veniturilor nete din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal realizate cu alte categorii de venituri realizate, după cum urmează³:

- a) venitul net din drepturi de proprietate intelectuală;
- b) venitul net distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit prevederilor Titlului II sau Titlului III din Codul fiscal;
- c) venitul net pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor;
- d) venitul și/sau câștigul/câștigul net din investiții;
- e) venitul net sau norma de venit, după caz, pentru veniturile din activități agricole, silvicultură și piscicultură;
- f) venitul brut, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse.

³Art. 170 alin. (4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

7.2.1. Situația în care persoanele fizice realizează venituri din arendă, 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 țară⁴

În acest caz, plătitorul de venit are obligația să calculeze contribuția de asigurări sociale de sănătate prin aplicarea cotei de contribuție de 10% asupra bazei de calcul⁵, să o rețină și să o plătească. În contractul încheiat între părți se precizează obligația plătitorului de venit de a calcula, reține și plăti contribuția 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.

Plătitorul de venit depune 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 contribuția de asigurări sociale de sănătate a fost reținută. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate se efectuează în cadrul aceleiași termen.

⁴ Art. 174¹ alin.(3) și alin.(5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

⁵ baza de calcul stabilită potrivit art. 170 alin. (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

7.2.2. Cazul în care persoanele fizice realizează venituri din arendă 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 țară⁶

În această situație, persoana fizică 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 și care are obligația să calculeze contribuția de asigurări sociale de sănătate prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei de calcul⁷, să rețină și să plătească contribuția pentru 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 datorate.

⁶ Art. 174¹ alin. (4) - (7) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

⁷ baza de calcul stabilită potrivit art. 170 alin. (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În acest caz, plătitorul de venit desemnat depune 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 aceasta a fost reținută. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate se efectuează în cadrul aceluiași termen.

Persoanele fizice care realizează venituri din arendă din mai multe surse pentru care plătitorul de venit a reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate, aceasta fiind aferentă unei baze de calcul mai mici decât nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, au obligația depunerii formularului 212 - Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, dacă nivelul venitului net cumulat realizat este cel puțin egal cu 12 sau cu 24 de salarii minime brute pe țară, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate aferente unei baze de calcul egale, după caz, cu nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția.

Persoana fizică are obligația depunerii formularului 212 - Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Contribuția reținută de către plătitorul de venit este luată în calcul la stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de către respectivii contribuabili.

Plătitorii de venituri care au reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate eliberează, la solicitarea contribuabililor care au obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, un document cu privire la nivelul contribuției reținute. Documentul eliberat contribuabilului, la solicitarea acestuia, nu reprezintă un formular tipizat.

7.2.3. Cazul în care venitul net din arendă pentru care impozitul se reține la sursă de către plătitorul de venit, estimat a se realiza pe fiecare sursă, este sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, dar nivelul cumulat al acestor venituri este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară⁸

În acest caz, plătitorul de venit nu are obligația reținerii la sursă a contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Persoana fizică are obligația depunerii formularului 212 - Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor prin care stabilește contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată.

⁸ Art.174¹ alin. (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

7.2.4. Situația în care persoanele fizice care obțin venituri din arendă pentru care plătitorii de venit au obligația calculării, reținerii, plății și declarării contribuției de asigurări sociale de sănătate, realizează și venituri din următoarele categorii: venituri din drepturi de proprietate intelectuală, venituri din asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit Titlului II sau Titlului III din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții sau venituri din alte surse⁹

În acest caz, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate, persoanele fizice au obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, cu excepția situației în care veniturile realizate se încadrează în plafonul pentru care plătitorii de venituri au reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate, iar nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate pentru veniturile obținute în anul de realizare a veniturilor este egal cu nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate reținute în cursul anului fiscal de către plătitorii de venituri.

⁹ Art. 174¹ alin. (9) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

7.2.5. Situația în care persoana fizică optează¹⁰ pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate și începe, în cursul aceluiași an fiscal în care a exercitat opțiunea, să realizeze venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

În situația în care persoana fizică a optat pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate, prin depunerea formularului 212 - Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, și începe, în cursul aceluiași an fiscal în care a exercitat opțiunea, să realizeze venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, aceasta are obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor, dacă veniturile realizate sunt cel puțin egale cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.

¹⁰ Art.180 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată pentru care s-a optat pentru anul în care au fost realizate veniturile din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale¹¹. În această situație, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate se procedează astfel:

- a) în cazul în care baza anuală de calcul este nivelul a 12 sau 24 salarii minime brute pe țară se datorează diferența de contribuție între cea aferentă bazei anuale de calcul și cea aferentă bazei de calcul de 6 salarii minime brute pe țară;
- b) în cazul în care baza anuală de calcul este nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, se datorează contribuția pentru care s-a optat, respectiv contribuția aferentă bazei anuale de calcul de 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului pentru care se datorează contribuția.

¹¹Potrivit art. 174¹ alin. (10) din Codul fiscal, contribuția datorată potrivit art. 180 alin. (2) pentru anul în care au fost realizate veniturile este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale calculate potrivit alin. (1), cu excepția situației în care aceasta este luată în calcul potrivit prevederilor art. 174 alin. (9) din Codul fiscal;

8. PRECIZĂRI PRIVIND DEPUNEREA DECLARAȚIILOR FISCALE

Modelul și conținutul formularelor/declarațiilor menționate și pe care contribuabilii au obligația să le depună la organul fiscal central, precum și aplicațiile informatice ale acestora, se găsesc pe www.anaf.ro.

Nedepunerea declarațiilor fiscale la termenele prevăzute de lege constituie contravenție și se sancționează cu amendă contravențională¹², dacă nu a fost săvârșită în astfel de condiții încât să fie considerată, potrivit legii, infracțiune.

¹² Art. 336 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

9. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Persoanele interesate pot obține informații suplimentare prin următoarele modalități:

- > accesând pagina de internet www.anaf.ro;
- > telefonic, la Contact Center-ul ANAF, la numărul de telefon **031.403.91.60**;
- > participând la seminarele web susținute de ANAF;
- > la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale

10. LEGISLAȚIE FISCALĂ SI MATERIALE INFORMATIVE

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Calendarul obligațiilor fiscale;
- Ghidurile elaborate de Agenția Națională de Administrare Fiscală.