



ANIAF

Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

**Tratamentul fiscal al veniturilor din
cedarea folosinței bunurilor urmare
modificărilor legislative introduse
prin Ordonanța Guvernului nr.
16/2022**

Structura seminarului web

Aspectele modificatoare referitoare la veniturile din cedarea folosinței bunurilor introduse prin O.G. nr. 16/2022 - care vor fi aplicabile începând cu veniturile aferente anului 2023

Aspecte legislative referitoare la veniturile din cedarea folosinței bunurilor aplicabile pentru anul 2022 – unele se mențin începând cu 1 ianuarie 2023

Exemple de calcul pentru impozitul pe venitul anual și contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)

Completarea și depunerea Declarației unice

Serviciul Spațiul Privat Virtual

Termenul și modalitățile de plată a impozitului și a contribuției de asigurări sociale de sănătate (CASS)

Surse de informare și materiale informative puse la dispoziție de ANAF

Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea **Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal**, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 716 din 15 iulie 2022.

Prevederile din O.G. nr. 16/2022 referitoare la obligațiile fiscale ce decurg din activitatea de cedare a folosinței bunurilor **intră în vigoare începând cu data de 01.01.2023**, respectiv **începând cu veniturile aferente anului 2023**, după caz.

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 veniturile din:

- **închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimoniul personal;**
- **închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea;**
- **arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal.**

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile 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** și altele asemenea, inclusiv cedarea folosinței unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

PREVEDERE NOUĂ - O.G. 16/2022: se aplică pentru **contractele de închiriere încheiate începând cu data de 01.01.2023**

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, **au obligația înregistrării contractului** încheiat între părți, precum și **a modificărilor** survenite ulterior, **în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/modificarea** acestuia, la organul fiscal competent.

Procedura de aplicare referitoare la înregistrarea contractelor de închiriere se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

PREVEDERE NOUĂ - O.G. 16/2022:

În cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, înregistrarea, la organul fiscal competent, a contractului încheiat între părți și a modificărilor survenite se efectuează în termen de cel mult 90 de zile de la data la care a intervenit obligația înregistrării acestora.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

REGIMUL FISCAL ACTUAL

Contractul de locațiune

Potrivit Codului civil **contractele de cedare a folosinței bunurilor** sunt cuprinse în denumirea generică a **contractelor de locațiune**, din perspectiva legislației fiscale regăsindu-se, printre altele, închirierea de bunuri mobile și/sau imobile.

Contribuabilii pot solicita înregistrarea contractelor de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată, la organul fiscal, în conformitate cu **Ordinul președintelui 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"*.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

REGIMUL FISCAL ACTUAL

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune, însoțită de o copie a contractului de locațiune se depune la **registratura** organului fiscal central competent sau prin **mijloace electronice de transmitere la distanță**.

Formatul electronic al Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune **(C168)** poate fi descărcat de pe site-ul *www.anaf.ro*, din secțiunea *Servicii online*.

Pentru transmiterea pe cale electronică (prin **Spațiul Privat Virtual**) se accesează de pe site-ul ANAF, butonul **Depunere declarație unică și alte formulare SPV – PF**.

Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

Organul fiscal central competent este:

- a) organul fiscal central în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții;
- b) organul fiscal central în a cărui rază teritorială locatorul, persoană fizică rezidentă, are domiciliul fiscal, potrivit legii;
- c) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul care face obiectul contractului de locațiune - în cazul persoanelor fizice nerezidente.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

REGIMUL FISCAL ACTUAL

Modificarea sau **încetarea contractului de locațiune** pot fi înregistrate de locator la organul fiscal, prin depunerea cererii, având bifată în formular căsuța "**Modificare**" sau "**Încetare**", după caz, însoțită de documentele justificative.

Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este **data înregistrării cererii la organul fiscal** sau **data înregistrării acesteia pe portal**, astfel cum rezultă din **mesajul electronic de confirmare (recipisa de validare)**, după caz.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Stabilirea venitului brut anual din cedarea folosinței bunurilor

Venitul brut realizat din contractele de închiriere de bunuri din patrimoniul personal reprezintă **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.**

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

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

De asemenea, **reprezintă venit brut** și **valoarea investițiilor** la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui deținător legal, care fac obiectul unor contracte de cedare a folosinței bunurilor, inclusiv al contractelor de comodat, și **care sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.**

În termen de **30 de zile de la finalizarea investițiilor**, partea care a efectuat investiția este obligată să comunice proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal valoarea investiției. **Proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal are obligația să declare la organul fiscal competent valoarea investiției, în declarația privind venitul realizat.**

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

În situația în care **chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute**, **începând cu anul 2021**, **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.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

REGIMUL FISCAL ACTUAL (an 2022)

În vederea stabilirii **venitului net anual**, pentru anul 2022 se utilizează următoarele regimuri fiscale:

- **regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare**: se aplică în cazul în care la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr de până la 5 contracte de închiriere, inclusiv, precum și în cazul în care contribuabilii nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate;

- **regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate** se aplică:

- dacă la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr mai mare de 5 contracte de închiriere;

- opțional, de către contribuabilii care aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare

- Se aplică în cazul veniturilor din închirieri de bunuri mobile/imobile **obținute până la 31 decembrie 2022;**
- Se aplică în continuare pentru **veniturile din arendă.**

În cadrul acestui regim de impozitare **determinarea venitului net anual** se efectuează prin **deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea asupra venitului brut a cotei de 40%**, reprezentând cheltuieli forfetare, pentru care nu trebuie să se prezinte documente justificative.

Cheltuiala forfetară include:

- uzura bunurilor închiriate;
- cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora;
- impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii;
- comisionul reținut de intermediar;
- primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Începând cu veniturile aferente anului 2023, în cazul închirierilor de bunuri mobile/imobile, **regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare** va fi înlocuit cu **impozitarea venitului brut**.

PREVEDERI NOI - O.G. 16/2022:

În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, (altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală), **venitul brut** reprezintă **venitul impozabil**.

În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, (altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală), **cota de 10% se aplică asupra venitului anual impozabil estimat**.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Exemplu: Contract de închiriere încheiat în data de 01.01.2023, care începe la **01.01.2023** și se încheie la **31.12.2023**, cu **chiria exprimată în lei**.

Chiria lunară menționată în contractul de închiriere = 1.000 lei

Stabilirea venitului brut anual/venitului impozabil = 1.000 lei x 12 luni = 12.000 lei

Calculul impozitului datorat = 12.000 lei x 10% = 1200 lei

Persoana fizică va datora contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) dacă venitul anual din chirii cumulat cu alte categorii de venituri obținute în anul 2023 (*activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, alte surse*) se situează **peste plafonul de 6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la data depunerii declarației unice.

Persoana fizică va avea obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) - **Capitolul II**. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate și înregistrării la organul fiscal a contractului în termen de **30 de zile de la data 01.01.2023**.

Plata impozitului pe venit și, după caz, a CASS se va realiza până la data de 25 mai a anului următor celui de realizare a venitului.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Exemplu privind regimul de impozitare asupra venitului brut în situația în care **chiria este exprimată în valută**:

O persoană fizică va realiza în anul 2023 venituri dintr-un contract de închiriere, în care chiria este exprimată în euro.

Contractul va fi încheiat la data de 01.03.2023 și va fi valabil în perioada 01.03.2023- 31.12.2023 (10 luni).

Chiria lunară menționată în contractul de închiriere = 1000 euro/ lună.

I. În anul 2023, persoana fizică va avea obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - **Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România si contribuțiile sociale datorate și înregistrării la organul fiscal a contractului de închiriere**, în termen de **30 de zile de la data încheierii acestuia**.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

(Presupunem că **5 lei/ 1 euro** este cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se va depune Declarația unică.)

Stabilirea **venitului brut estimat** = 1000 euro x 10 luni x 5 lei/1 euro = 50.000 lei

Calculul **impozitului pe venit brut estimat** = 50.000 lei x 10% = 5.000 lei

În situația în care venitul anual estimat din chirii cumulat cu alte categorii de venituri (*activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, alte surse*) **depășește plafonul de 6 salarii minime brute pe țară** pentru anul 2023, persoana fizică în cauză va datora și **contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)**.

CASS se calculează începând cu anul 2023 prin aplicarea cotei de **10%** asupra:

- nivelului a 6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate cuprinse **între 6 și 12 salarii minime brute pe țară**;
- nivelul de 12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate **cuprinse între 12 și 24 de salarii minime brute pe țară**;
- nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate de **peste 24 de salarii minime**.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

II. În anul 2024, până la data de 25 MAI, inclusiv, persoana fizică are obligația **recalculării venitului brut anual** pe baza chiriei lunare evaluate la **cursul de schimb mediu anual al pieței valutare**, comunicat de Banca Națională a României pentru anul 2023. Astfel, completează și depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* (formular 212) - **Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate** în vederea stabilirii venitului brut realizat pentru anul 2023 până la data de 25 MAI 2024.

(Presupunem că 5,01 lei reprezintă cursul de schimb mediu anual al euro comunicat de BNR pentru anul 2023.)

Stabilirea **venitului brut realizat** pentru anul 2023 = 1000 euro x 10 luni x 5,01 lei/1 euro = 50.100 lei

Calculul **impozitului pe venitul anual datorat** = 50.100 lei x 10% = 5.010 lei

Contribuabilul are obligația de a achita până la data de 25 MAI 2024 impozitul de 5010 lei și contribuția de asigurări sociale de sănătate, după caz.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

În acest caz **venitul net anual** se determină pe baza datelor din contabilitate ca **diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri**, în conformitate cu evidența contabilă.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui **număr mai mare de 5 contracte de închiriere** la data de 31 decembrie a anului curent, determină, în anul fiscal următor, **venitul net anual în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

De asemenea, contribuabilii care **optează** pentru **determinarea venitului net din cedarea folosinței bunurilor în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, aplică regulile de impunere specifice veniturilor din activități independente.

În cazul aplicării acestui regim de impozitare aceștia **au obligația completării *Registrului de evidență fiscală*** și pe cea **de conducere a evidenței contabile**.

Opțiunea de a determina venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, **este obligatorie pentru contribuabil pe o perioadă de 2 ani fiscali consecutivi și se consideră reînnoită** pentru o nouă perioadă dacă contribuabilul nu solicită revenirea la sistemul anterior (prin completarea corespunzătoare a *Declarației unice* și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor expirării perioadei de 2 ani).

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Opțiunea pentru determinarea venitului net în sistem real se exercită prin completarea *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* cu **informații privind determinarea venitului net anual în sistem real** și depunerea formularului la organul fiscal competent:

- până la data de **25 MAI**, inclusiv, în cazul contribuabililor care au desfășurat activitate în anul precedent, respectiv
- în termen de **30 de zile de la începerea activității**, în cazul contribuabililor care încep activitatea în cursul anului fiscal.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Exemplu privind **regimul de impozitare în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate:

La data de **31.12.2020**, o persoană fizică a realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui **număr mai mare de 5 contracte de închiriere, respectiv 7 contracte**, cu chiria exprimată în lei.

Astfel, **în anul 2021**, persoana fizică **a avut obligația determinării venitului net anual în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

I. În anul 2021 persoana fizică a avut obligatia depunerii **Declarației unice** privind impozitul pe venit și contribuție sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) - **Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate** până la data de 25 MAI, inclusiv.

Pentru toate cele 7 contracte, contribuabilul a estimat un **venit brut** în valoare de 50.000 lei și **cheltuieli deductibile estimate** în valoare de 10.000 lei.

Venitul net anual estimat se calculează ca **diferență între venit brut estimat și cheltuielile deductibile estimate**=50.000 lei-10.000 lei =40.000 lei

Impozitul pe venitul estimat = 40.000 lei x 10% = 4.000 lei

Întrucât venitul net anual estimat pentru anul 2021 a fost peste plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară (2.300 lei x 12 = 27.600 lei) persoana fizică în cauză a datorat și contribuția de asigurări sociale de sănătate în cuantum de 2760 lei (27.600 lei x 10%).

(În anul 2021 salariul de bază minim brut pe țară a fost de 2.300 lei).

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

VALIDEAZA FORMULARUL

i



DECLARAȚIE UNICĂ privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice

Anexa nr.1
212

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Versiune: A1.0.4/ 20.09.2021 *Suma de control:*

FORMULAR NEVALIDAT

Semnatura electronica

A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

A.1.Nume

POPESCU

A.2.Inițiala tatălui

A.3.Prenume

ION

A.4.Cod de identificare fiscală (CNP/ NIF)

1841212170000

A.5.Adresa

GALATI STR. MORII NR. 1

A.6.Telefon

A.7.Fax

A.8. E-mail

A.9.Cont bancar (IBAN)

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

CAPITOLUL II. DATE PRIVIND IMPOZITUL PE VENITURILE ESTIMATE/ NORMA DE VENIT A SE REALIZA ÎN ROMÂNIA ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE PENTRU ANUL 2021

Declarație rectificativă privind Capitolul II

Se bifeaza în cazul rectificării Capitolului II.

Daca se rectifica doar acest capitol, atunci Capitolul I nu se completeaza.

SECȚIUNEA II.1 Date privind impozitul pe veniturile estimate din România

SUBSECȚIUNEA II.1.1	Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli	Salt la secțiune	<input checked="" type="checkbox"/>
SUBSECȚIUNEA II.1.2	Date privind impozitul pe veniturile din activități independente din România, impuse de venit	2.2.1. Date privind contribuția de Salt la secțiune	<input type="checkbox"/>
SUBSECȚIUNEA II.1.3	Date privind impozitul pe veniturile estimate din activități agricole, impuse pe bază de norme de venit	Salt la secțiune	<input type="checkbox"/>

SECȚIUNEA II.2 Date privind contribuția de asigurări sociale(CAS) și contribuția de asigurări sociale de sănătate estimate (CASS)

SUBSECȚIUNEA II.2.1	Date privind contribuția de asigurări sociale(CAS) estimată	Salt la secțiune	<input type="checkbox"/>
SUBSECȚIUNEA II.2.2	Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate(CASS) estimată	Salt la secțiune	<input checked="" type="checkbox"/>

SECȚIUNEA II.3 Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul estimat și contribuțiile sociale estimate datorate, stabilite prin declarația curentă

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

II.1.1.A.DATE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ

II.1.1.A.1.Categoria de venit

INFO

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o secțiune pentru fiecare sursă de venit.

Completați la litera A:

- 2.Determinarea venitului net = Sistem real

- 5.Date de identificare a bunului pentru care se cedează folosința;

- 6.Contractul de închiriere, dacă este cazul;

- 7.Data începerii activității, 8.Data încetării activității și 9.Data suspendării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

II.1.1.A.2.Determinarea venitului net

II.1.1.A.3.Forma de organizare

<input type="checkbox"/>	1. Activități independente	<input type="checkbox"/>	Chirie in valuta
<input type="checkbox"/>	2.Drepturi de proprietate intelectuală	<input type="checkbox"/>	Chirie in lei
<input type="checkbox"/>	3.Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4)		
<input checked="" type="checkbox"/>	4.Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente		
<input type="checkbox"/>	5.Activități agricole		
<input type="checkbox"/>	6.Silvicultură		
<input type="checkbox"/>	7.Piscicultură		
<input checked="" type="checkbox"/>	1.Sistem real		
<input type="checkbox"/>	2.Cote forfetare de cheltuieli		
<input type="checkbox"/>	1.Individual		
<input type="checkbox"/>	2.Asociere fără personalitate juridică		
<input type="checkbox"/>	3.Entități supuse regimului transparenței fiscale		
<input type="checkbox"/>	Modificarea modalității/formei de exercitare a activității		

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

II.2.2.Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată

Pentru anul 2021, salariul minim = 2300 lei; Numarul de luni trebuie sa faca parte din sirul (0,5; 1; 1,5; 2; 2,5 ... 12)

	(lei)
Total venit estimat pentru încadrarea ca plătitor de CASS	40.000
<input checked="" type="checkbox"/> A.Obtin venituri peste plafonul minim	
A.1.CASS = 10 % x 12 luni x salariul minim	2.760
<input type="checkbox"/> B.Obțin venituri sub plafonul minim și optez pentru plata CASS	
B.1.CASS = 10 % x nr.luni x salariul minim	
<input type="checkbox"/> C.Sunt persoană fără venituri și optez pentru plata CASS	
C.1.CASS = 10 % x nr.luni x salariul minim	
<input type="checkbox"/> D.Persoană care realizează venituri de natura celor prevăzute la art.155 din Codul fiscal pentru care nu se datorează CASS și optez pentru plata CASS	
D.1.CASS = 10 % x nr.luni x salariul minim	

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

II.3. Sumarul obligațiilor privind impozitul pe venitul estimat și contribuțiile sociale estimate datorate, stabilite prin declarația curentă

Suma stabilită prin declarația curentă =
Rd.4 de la secțiunea 1, subsecțiunea 1, lit.B +
Rd.4 de la secțiunea 1, subsecțiunea 2, lit.B +
rd.Total impozit anual de la secțiunea 1,
subsecțiunea 3, lit.B

1. Impozitul pe venitul estimat, stabilit prin declarația curentă

(lei)
4 . 000

Suma stabilită prin declarația curentă = Rd.
2 de la secțiunea 2, subsecțiunea 1

2. Contribuția de asigurări sociale estimată, stabilită prin declarația curentă

(lei)

Suma stabilită prin declarația curentă =
Rd.II.2.2.A.1, sau II.2.2.B.1, sau II.2.2.C.1 sau
II.2.2.CD.1

3. Contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată, stabilită prin declarația curentă

(lei)
2 . 760

Completare Capitolul II – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

Istoric versiuni Asistenta Raporteaza o problema tehnica

VALIDEAZA FORMULARUL **AȘTEPTAȚI UN MOMENT!**
Datele sunt verificate ...

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

DECLARAȚIE UNICĂ
privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice

Anexa nr.1
212

Document care conține da


Versiune: A1.0.4/ 20.09.2021 Suma de con

Semnatura electronica

A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBU

A.1.Nume A.2.
POPESCU (CNP/ NIF)

Warning: JavaScript Window - d212

 Formularul este valid si poate fi depus.
A fost atasat fisierul d212.xml.

OK

VALIDAT

Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

II. Pentru veniturile realizate din cele 7 contracte de închiriere derulate în anul 2021, **în anul 2022** persoana fizică are **obligația recalculării venitului net anual**, conform datelor din contabilitate, prin completarea *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate*, până la data de **25 MAI**, inclusiv.





Astfel, potrivit evidenței contabile, contribuabilul a realizat un **venit brut** în valoare de 55.000 lei și a efectuat **cheltuieli deductibile** în valoare de 11.000 lei.

Venitul net anual impozabil se calculează ca **diferență între venitul brut realizat și cheltuielile deductibile efectuate** = 55.000 lei - 11.000 lei = 44.000 lei

Impozitul pe venitul anual datorat = 44.000 lei x 10% = 4.400 lei

Contribuabilul a achitat anticipat (în 2021) un impozit în sumă de 4.000 lei și CASS în sumă de 2760 lei, astfel că i-a mai rămas de achitat până la data de 25 mai 2022 un impozit în sumă de 400 lei.

Completare Capitolul I – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

VALIDEAZA FORMULARUL			
	DECLARAȚIE UNICĂ privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice		Anexa nr.1 212
Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679			
Versiune: A1.0.0/ 05.01.2022 <i>Suma de control:</i>			FORMULAR NEVALIDAT
Semnatura electronica 			
A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI			
A.1.Nume	A.2.Inițiala tatălui	A.3.Prenume	A.4.Cod de identificare fiscală (CNP/ NIF)
POPESCU		ION	1841212170000
A.5.Adresa			
GALATI STR. MORII NR. 1			
A.6.Telefon	A.7.Fax	A.8. E-mail	A.9.Cont bancar (IBAN)
A.10.Nerezident <input type="checkbox"/>	A.11.Țara de rezidență		A.12.Cod de identificare fiscală din străinătate
<i>Incepeti sa tastati cu majuscule cod au to tara, apoi selectati din lista valoarea dorita</i>			
B. DATE PRIVIND SECȚIUNILE COMPLETATE *)			
<i>*) Bifați căsuța corespunzătoare secțiunii pe care doriți să o completați. Trebuie sa bifați cel puțin o casuță!</i>			
CAPITOLUL I. DATE PRIVIND IMPOZITUL PE VENITURILE REALIZATE ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE			
PENTRU ANUL 2021			
Declarație rectificativă privind Capitolul I  <i>Se bifeaza în cazul rectificării Capitolului I. Daca se rectifica doar acest capitol, atunci Capitolul II nu se completeaza.</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		

Completare Capitolul I – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

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
<input type="checkbox"/>	Venit scutit conform convenției de evitare a dublei impuneri și a legislației Uniunii Europene
<input type="checkbox"/>	Opțiune privind regularizarea în România 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

INFO

Completati la litera A:
 - 2. Determinarea venitului net – Sistem real
 - 5. Date de identificare a bunului pentru care se cedeaza folosinta;
 - 6. Contractul de inchiriere, daca este cazul;
 - 7. Data inceperii activitatii, 8. Data incetarii activitatii se completeaza numai dacã evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declaratia.

<input type="checkbox"/>	1. Activități independente
<input type="checkbox"/>	2. Drepturi de proprietate intelectuală
<input type="checkbox"/>	3. Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4 și pct.5)
<input checked="" type="checkbox"/>	4. Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente
<input type="checkbox"/>	5. Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic
<input type="checkbox"/>	6. Activități agricole
<input type="checkbox"/>	7. Silvicultură
<input type="checkbox"/>	8. Piscicultură
<input type="checkbox"/>	9. Transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și transferul aurului de investiții
<input type="checkbox"/>	10. Alte surse
<input checked="" type="checkbox"/>	1. Sistem real
<input type="checkbox"/>	2. Cote forfetare de cheltuieli

I.1.1.A.2. Determinarea venitului net

INFO

I.1.1.A.3. Forma de organizare

INFO

<input type="checkbox"/>	1. Individual
<input type="checkbox"/>	2. Asocieră fără personalitate juridică
<input type="checkbox"/>	3. Entități supuse regimului transparenței fiscale
<input type="checkbox"/>	Modificarea modalității/formei de exercitare a activității



Mo

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

Incepeti sa tastati cod CAEN, apoi selectati din lista valoarea dorita

Cod CAEN

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

GALATI STR. BRAILEI NR. 1

I.1.1.A.6. Documentul de autorizare/Contractul de asociere/Inchiriere

1. Numar document

2. Data

I.1.1.A.7. Data încetării activității

I.1.1.A.8. Data încetării activității

Completare Capitolul I – *Declarația unică* pentru venituri din închiriere pentru care impunerea se face în sistem real

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT

(lei)

INFO

1.Venit brut	55.000
2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii	11.000
3.Venit net anual(rd.1-rd.2)/ Câștig net anual	44.000
4.Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală	
5.Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenți	
6.Venit/câștig net anual impozabil/Venit net anual recalculat (rd.3- rd.5) /Câștig/ Venit impozabil	44.000
7.Venit net anual impozabil redus ^{***}) (acest camp permite suprascriere)	
8.Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat (rd.6. x 10% sau rd.7. x 10%) ^{****})	4.400

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unor camere situate în locuințele proprietate personală se încadrează în categoria veniturilor din **cedarea folosinței bunurilor**.

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.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Regimul fiscal aplicabil acestor venituri este cel de impunere **pe baza normei anuale de venit** pentru închirierea în scop turistic din locuințele personale a **unui număr de până la 5 camere, inclusiv.**

În situația în care în cursul anului **se depășește numărul de 5 camere**, în anul următor **regimul de impunere este cel în sistem real**, pe baza datelor din contabilitate.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Reguli privind stabilirea impozitului pe venitul determinat pe baza normei anuale de venit

Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unui număr de camere cuprins **între una și 5 camere inclusiv**, în cursul unui an fiscal, se determină **pe baza normei anuale de venit**.

Nivelul normelor anuale de venit se stabilește prin **ordin emis de instituția competentă în coordonarea activității turistice**, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locuinței și se publică pe site-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Normele anuale de venit sunt postate pe pagina de internet *www.anaf.ro* în secțiunea *Asistență contribuabili / Declaraarea obligațiilor fiscale*.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Categoriile de localități în care sunt amplasate locuințele proprietate personală sunt diferențiate potrivit legislației în materie astfel:

- a) stațiuni turistice de interes național, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- b) stațiuni turistice de interes local, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- c) stațiuni balneare, climatice și balneoclimaterice, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre;
- d) localități din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre;
- e) alte localități decât cele prevăzute la lit. a) - d).

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Normele anuale de venit **pot fi ajustate de către contribuabili** prin **reducerea acestora cu 30%**, în situația în care sunt îndeplinite cel **puțin 3 dintre** următoarele criterii:

- 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 utilitățile de care beneficiază imobilele din care fac parte camerele închiriate prin racordare la rețeaua publică de: 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.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, **se reduce** astfel încât **să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată**, în funcție de următoarele situații:

- a) începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;
- b) încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic.

Prin **începerea realizării** de venituri se înțelege prima zi de închiriere a unei camere, iar prin **încetarea realizării** de venituri se înțelege ultima zi de închiriere a aceleiași camere (cu raportare la un interval de 15 zile, în condițiile legii).

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

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 **însurarea venitului anual pentru fiecare cameră**.

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*.

OPANAF 398/2021 stabilește modelul, conținutul și modalitatea de gestionare a formularului **"Fișa capacității de cazare"**.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Contribuabilii care determină impozitul pe venitul din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală **pe baza normei anuale de venit** au obligația să completeze și să depună la organul fiscal, 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 (formular 212) - capitolul I - Date privind veniturile realizate.

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**, impozitul fiind final.

Veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală

Persoanele fizice 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 și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală.**

Veniturile din arendarea bunurilor agricole

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.

Prețurile medii ale produselor agricole sunt postate pe site-ul ANAF, în secțiunea *Asistență contribuabili/Declararea obligațiilor fiscale.*)

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.

Impozitul pe veniturile din arendă se calculează prin reținere la sursă de către plătitorii de venit (arendași) la momentul plății venitului, prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net, impozitul fiind final.

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.**

Veniturile din arendarea bunurilor agricole

Arendașii 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 și contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), după caz.

În situația în care veniturile sunt realizate de la un singur plătitor (arendăș), iar nivelul net al acestor venituri, este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară – an 2022 (6 salarii începând cu veniturile anului 2023), plătitorul de venit are obligația să calculeze, să rețină și să plătească și să declare și contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS).

În situația în care veniturile sunt realizate de la mai mulți plătitori, iar veniturile nete de la cel puțin un plătitor de venit sunt egale sau mai mari decât nivelul a 12 salarii minime brute pe țară – an 2022 (6 salarii începând cu veniturile anului 2023), contribuabilul desemnează, prin contractul încheiat între părți, arendașul care are obligația calculării, reținerii, plății și declarării CASS.

În situația în care nivelul venitului net din arendă obținut de la fiecare plătitor de venit este sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară – an 2022 (6 salarii începând cu veniturile anului 2023), dar venitul net cumulat este cel puțin egal cu 12 salarii minime brute pe țară – an 2022 (6 salarii începând cu veniturile anului 2023), contribuabilul (arendatorul) are obligația depunerii **declarației unice (formular 212)** pentru declararea și plata CASS. **ATENȚIE! Începând cu 01.01.2023 pot exista și alte situații când declararea/regularizarea CASS se face prin DECLARAȚIA UNICA!**

Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)?



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

TRATAMENTUL FISCAL ACTUAL (an 2022)

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, **datorează CASS** dacă **realizează pentru anul curent venituri**, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii, **a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.**

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară se efectuează prin cumularea veniturilor nete/normelor de venit din **cedarea folosinței bunurilor** cu veniturile nete/norme de venit realizate din **activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții și cu veniturile brute din alte surse**, care se estimează a se realiza în anul curent.

Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)?

TRATAMENTUL FISCAL ACTUAL (an 2022)

Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de 10%.

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate o reprezintă echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii declarației.

Termenul de plată a contribuției de asigurări sociale de sănătate este de până la data de **25 MAI**, inclusiv, a anului următor celui pentru care se datorează contribuția.

Contribuabilii ale căror venituri se situează sub acest nivel nu datorează CASS, dar pot opta pentru plata acesteia prin depunerea Declarației unice privind impozitul și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice – **Capitolul II**. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate .

Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)?



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

TRATAMENTUL FISCAL APLICABIL ÎNCEPÂND CU VENITURILE AFERENTE ANULUI 2023

(PREVEDERI NOI OG 16/2022)

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, începând cu veniturile aferente anului 2023 datorează CASS la o bază de calcul de 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară, după caz, dacă realizează pentru anul curent venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii, a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.*

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară se efectuează prin cumularea veniturilor brute/nete/normelor de venit din cedarea folosinței bunurilor cu veniturile nete/normelor de venit realizate din activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții și cu veniturile brute din alte surse, care se estimează a se realiza în anul curent.

Cine datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)?



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

TRATAMENTUL FISCAL APLICABIL ÎNCEPÂND CU VENITURILE AFERENTE ANULUI 2023

(PREVEDERI NOI OG 16/2022)

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru veniturile realizate **începând cu anul 2023** o reprezintă:

- a) **nivelul a 6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate cuprinse **între 6 și 12 salarii minime brute pe țară**;
- b) **nivelul de 12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate **cuprinse între 12 și 24 de salarii minime brute pe țară**;
- c) **nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul veniturilor realizate de **peste 24 de salarii minime brute pe țară**.

Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate se menține la 10%.

**Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II.
Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate**

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, (altele decât veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care impunerea este finală), **au obligația să completeze și să depună *Declarația unică* privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului între părți și respectiv până la data de 25 mai, inclusiv, a fiecărui an, pentru contractele în curs, în cazul celor care au încheiat contractele respective în anii anteriori.**

**Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II.
Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate**

În situațiile în care intervin **modificări ale clauzelor contractuale** sau în cazul **rezilierii**, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți, **venitul este recalculat de către contribuabil, pe baza Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice**, care se depune în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului.

Pentru contractele în care chiria reprezintă **echivalentul în lei al unei sume în valută**, determinarea venitului net anual (estimat) se efectuează pe baza **cursului de schimb al pieței valutare**, comunicat de Banca Națională a României, **din ziua precedentă** celei în care se depune Declarația unică.

Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, **determinate în sistem real**, precum și cei care **obțin venituri din închirierea în scop turistic** a camerelor din locuințele proprietate personală au obligația de a depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate* 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 se completează pentru fiecare sursă din cadrul fiecărei categorii de venit.

Declarația unică (Capitolul I - Date privind veniturile realizate) se completează și se depune până la data de **25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor** și de către contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor mobile/imobile pentru care **chiria este exprimată în valută** și pentru care se aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare, pentru veniturile aferente anului 2022, inclusiv, sau pentru care impozitarea se realizează prin aplicarea cotei de 10% la venitul brut, începând cu veniturile aferente anului 2023.

Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate

Nu se depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - **Capitolul I. Date privind veniturile realizate** pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor **pentru care chiria este exprimată în lei** și nu s-a optat pentru stabilirea venitului net anual în sistem real, iar la sfârșitul anului anterior nu îndeplinesc condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente, respectiv nu au în derulare un număr mai mare de 5 contracte de închiriere.*

Cum se rectifică declarația unică?

Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice poate fi corectată de contribuabili din proprie inițiativă, ori de câte ori informațiile actuale nu corespund celor din declarația depusă anterior, prin depunerea unei declarații rectificative

Declarația rectificativă se întocmește pe același formular, **bifându-se cu X căsuța/căsuțele** “*Declarație rectificativă privind Capitolul I*” și/sau “*Declarație rectificativă privind Capitolul II*”, completându-se, după caz, capitolul I "Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul" și/sau capitolul II "Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate pentru anul" .

ATENȚIE !!! Declarația rectificativă se completează **înscriindu-se toate datele și informațiile prevăzute în capitolul supus rectificării, inclusiv cele care nu diferă față de declarația inițială**

Declarația unică se depune la **organul fiscal competent** care poate fi :

a) pentru persoanele fizice care au domiciliul fiscal în România, **organul fiscal în a cărui rază teritorială contribuabilul are adresa unde își are domiciliul**, potrivit legii sau adresa unde **locuiește efectiv**, în cazul în care aceasta este diferită de domiciliu;

b) pentru persoanele fizice care nu au domiciliul fiscal cunoscut sau în România, competența teritorială revine **organului fiscal în raza căruia se face constatarea actului** sau faptului supus dispozițiilor legale fiscale.

Instrucțiunile de completare a Declarației unice (formular 212) sunt disponibile pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea ***Asistență contribuabili/ Declaraarea obligațiilor fiscale/ Toate formularele cu explicații.***

Pentru mai multe informații privind Declarația unică puteți consulta:

- **Modelele de completare a declarației unice (212)**

- **Broșura privind declarația unică - 2022 (Formular 212),**

disponibile pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea ***Asistență contribuabili / Servicii oferite contribuabililor/ Ghiduri curente și alte materiale informative.***

Cum se depune declarația unică?

Declarația se depune, împreună cu anexele completate, dacă este cazul, astfel:

- a) **prin mijloace electronice de transmitere la distanță**, respectiv:
- prin intermediul serviciului **Spațiul Privat Virtual**, disponibil pe www.anaf.ro
 - pe site-ul www.e-guvernare.ro

Formularul electronic poate fi descărcat gratuit de pe site-ul www.anaf.ro, secțiunea *Servicii online*, subsecțiunea *Descărcare declarații electronice*. *Formularul nu se poate deschide direct din browser și trebuie salvat în calculatorul propriu.*

b) **în format hârtie**, direct **la registratura organului fiscal** sau **prin poștă**, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

Pentru a considera că declarația este depusă trebuie să dețineți o recipisă fără erori de validare.

Serviciul Spațiul Privat Virtual (SPV)

- este un **serviciu gratuit**, disponibil **24h/24h, 7 zile/7 zile**;
- prin intermediul căruia contribuabilii **depun declarații, cereri, solicită documente, verifică situația fiscală proprie**;
- prin care persoanele fizice pot efectua **plata obligațiilor fiscale la buget direct cu cardul bancar**, prin interconectarea cu platforma guvernamentală **www.ghișeul.ro**.

Persoanele fizice se înregistrează în SPV pe bază de **utilizator și parolă** și au posibilitatea de a opta pentru **identificare la distanță prin mijloace video**, fără să fie necesar a se deplasa la sediul organului fiscal.

Pentru **înregistrarea în SPV** se completează un **formular online** disponibil pe portalul ANAF, în secțiunea *Servicii online/Înregistrare utilizatori*.

Informații suplimentare cu privire la înregistrarea în SPV se pot obține:

- consultând **instrucțiunile** disponibile pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea *Servicii online/Înregistrare utilizatori*;
- vizionând materialele informative publicate pe canalul de **Youtube** al ANAF;
- telefonic, apelând **Call center-ul ANAF**, la numărul de telefon **031.403.91.60**;
- accesând **Formularul unic de contact**, disponibil pe site-ul ANAF sau în SPV
- direct la **Structurile de asistență pentru contribuabili**

Cum se depune declarația unică prin SPV?

Pentru a depune declarația unică prin SPV parcurgeți pașii următori:

- intrați pe site-ul www.anaf.ro;
- accesați butonul **Depunere declarație unică și alte formulare SPV – PF**;
- introduceți **utilizatorul și parola** definite la înregistrarea în SPV;
- în fereastra următoare, introduceți **codul de siguranță** primit pe emailul declarat la înregistrarea în SPV;
- **atașați declarația unică** din calculatorul propriu (pe care în prealabil ați descărcat-o și completat-o corespunzător);
- verificați **recipisa de validare** accesând:
 - site-ul www.anaf.ro, secțiunea *Servicii online/ Înregistrare utilizatori/ Depunere declarații/ **Vizualizare stare declarații***, sau
 - Spațiul Privat Virtual, secțiunea **Mesaje**, sau
 - adresa: **www.anaf.ro/StareD112/**

Dacă apar **erori de validare**, declarația trebuie corectată și retransmisă întrucât se consideră **nedepută**.

În mod similar se transmite și Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune (C168).

Cum se depune declarația unică prin SPV?



The screenshot shows the top navigation bar of the ANAF website. It includes a search icon, a search input field, and a dropdown menu with the following options: Căutare, Autentificare certificat, Autentificare utilizator, and Depunere declaratie unică și alte formulare SPV-PF. Below the search bar is a horizontal menu with the following items: Servicii Online, Info publice, Info ANAF, Info UE, Integritate Instituțională, and Contact. In the top right corner, there are three small icons representing the flags of Romania, the United Kingdom, and the European Union.

		Căutare		Autentificare certificat	
		Autentificare utilizator		Depunere declaratie unică și alte formulare SPV-PF	
Servicii Online	Info publice	Info ANAF	Info UE	Integritate Instituțională	Contact



Cum se depune declarația unică prin SPV?



Agencia Națională de Administrare Fiscală

Autentificare username si parola

Utilizator

Parola

Autentificare

Dacă nu sunteți înregistrat ca utilizator al SPV iată [instrucțiunile](#) necesare înrolării.

Dacă dispuneți de un certificat digital calificat înregistrat pe portalul ANAF (<https://www.anaf.ro>),

vă recomandăm să accesați [aplicația](#) "Abonare/Editare - Spațiul Privat Virtual - Persoane Fizice" pentru a deveni utilizator SPV.

Dacă dispuneți de un certificat digital calificat și nu sunteți înregistrat pe portalul ANAF (<https://www.anaf.ro>),

vă recomandăm să accesați [aplicația](#) "Înregistrare utilizatori declarații persoane fizice", pentru a vă putea abona ca utilizator la SPV.

Cum se depune declarația unică prin SPV?



Autentificare username și parolă

Va rugam introduceti codul de siguranță recepționat la adresa de e-mail declarată, de la adresa Autentificare.SpatiuPrivat@anaf.ro.

Acest cod de siguranță expiră după 300 secunde.

Autentificare

Cum se depune declarația unică prin SPV?

Prin intermediul acestei pagini puteți trimite formulare, **doar în nume propriu**, astfel:

- Completați formularul PDF inteligent
- După completare, acesta trebuie validat.
- În cazul în care primiți mesaj că există erori de validare, corectati datele din formular și efectuați o nouă validare, după care salvați fișierul.
- În prezenta pagină, alegeți formularul PDF (salvat anterior) utilizând butonul „Alege fișier/Browse” și îl transmiteți prin apăsarea butonului „Trimitere formular”
 - Dacă la transmitere apar erori, pe ecran se afișează textul: "Declarația dumneavoastră nu a putut fi preluată. Va rugăm să încercați și dacă eroarea persistă să ne scrieți prin intermediul formularului unic de contact, alegând la categoria solicitării "Asistența tehnică servicii informatice". Specialiștii noștri vă vor răspunde în cel mai scurt timp posibil.;
 - Dacă depunerea se face cu succes, pe ecran se va afișa textul: "Fișierul transmis de dumneavoastră a fost preluat și a primit indexul de depunere XXXXXXXX. Veti primi un mesaj pe adresa de e-mail, în care vi se va comunica dacă formularul depus este valid sau are erori";
- Pe e-mail veți primi informații suplimentare despre corectitudinea depunerii.

Choose File No file chosen

Trimitere formular

Deconectare

Cum se verifică recipisa de validare?

Ministerul Finanțelor

Agenția Națională de Administrare Fiscală

Vizualizare documente

*Verificarea recipiselor pe <https://www.anaf.ro/StareD112/> se poate face doar pentru ultimele 200 de declarații depuse.
Vă rugăm ca după fiecare grup de 200 de declarații depuse să așteptați prelucrarea acestora și să descărcați recipisele.*

Introduceți indexul/respectiv numărul de înregistrare și CIF-ul unui document depus în ultimele trei luni. Dacă este corect veți primi o listă a documentelor depuse în această perioadă.

Pentru documentele depuse <input checked="" type="radio"/> Internet <input type="radio"/> ghișeu	
Introduceți indexul de încărcare:	<input type="text"/>
Introduceți CIF-ul contribuabilului:	<input type="text"/>
	<input type="button" value="Verifică"/>

Plata impozitului pe venit și a contribuției de asigurări sociale de sănătate

Termenul de plată al impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și a contribuției de asigurări sociale de sănătate, după caz, este **25 MAI, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.**

Contribuabilii își pot îndeplini obligațiile de plată stabilite prin declarația unică:

- prin **virament bancar**;
- **în numerar, la unitățile Trezoreriei** statului pe raza căruia aceștia își au domiciliul fiscal;
- **prin mandat poștal** la subunitățile poștale ale C.N. Poșta Română S.A.;
- **on-line, cu cardul**, prin intermediul platformei **www.ghișeul.ro** care este interconectată cu serviciul **Spațiul Privat Virtual** pus la dispoziție de ANAF;
- **cu cardul bancar, la casieriele Trezoreriei** Statului pe raza cărora își au domiciliul fiscal.

Plata obligațiilor stabilite prin declarația unică se realizează în **contul unic** de disponibil al unităților Trezoreriei în raza cărora contribuabilii au domiciliul fiscal.

Pe site-ul ANAF sunt publicate **codurile IBAN** aferente **contului unic**, în secțiunea *Asistență contribuabili / Plata obligațiilor fiscale.*

Surse de informare și materiale informative

- **Pagina de internet www.anaf.ro**, unde puteți consulta și alte materiale informative, precum:
 - **Ghidurile elaborate de ANAF** (secțiunea Asistență contribuabili / Servicii oferite contribuabililor);
 - **Buletinele informativ fiscale** (secțiunea Asistență contribuabili / Legislație) – (conținutul **O.G. nr. 16/2022** se regăsește în **Buletinul nr. 26/20.07.2022**);
 - **Lista seminariilor web** (secțiunea Asistență contribuabili / Servicii oferite contribuabililor);
- **Telefonic la [Serviciul central de asistență telefonică a contribuabililor – Call center](tel:0314039160)**, la numărul de telefon **[031.403.91.60](tel:0314039160)**
- **[Formularul unic de contact](#)**, disponibil pe site-ul ANAF și în Spațiul Privat Virtual (SPV)
- **[Structurile de asistență pentru contribuabili](#)** din cadrul organelor fiscale teritoriale
- **[Canalul de Youtube al ANAF](#)**, unde sunt prezentate modele de completare a declarației unice, instrucțiuni de înregistrare în Spațiul Privat Virtual, etc.

Cadrul legal aplicabil

- **Legea nr. 227/2015** privind Codul fiscal;
- **Ordonanța Guvernului nr. 16/2022** pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale;
- **O.M.F.P. nr. 170/2015** pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă;
- **O.M.F.P. nr. 3254/2017** privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- **O.P.A.N.A.F. nr. 398/2021** pentru aprobarea modelului, conținutului și modalității de gestionare a formularului "Fișa capacității de cazare";
- **O.P.A.N.A.F. nr. 2127/2021** pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 "Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice";
- **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".



Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - Galați

VĂ MULȚUMIM PENTRU PARTICIPARE!

**VĂ INVITĂM SĂ VĂ ÎNSCRIEȚI ȘI LA CELELALTE
SEMINARII WEB!**