



Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - Iași

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași
 Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț

Tratamentul fiscal aferent veniturilor realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul 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
 - 7.1. Contribuția de asigurări sociale
 - 7.2. Contribuția de asigurări sociale de sănătate
8. Taxa pe valoarea adăugată
 - 8.1. Realizarea de operațiuni de arendare a bunurilor imobile, cu caracter de continuitate
 - 8.2. Exercițarea opțiunii de taxare a operațiunilor scutite de taxă
 - 8.3. Desfășurarea de către persoanele fizice de alte activități economice pe lângă activitățile de arendare a bunurilor imobile
 - 8.4. Eliberarea certificatului de înregistrare fiscală
 - 8.5. Alte obligații declarative ale plătitorilor de TVA
9. Precizări privind depunerea declarațiilor fiscale
10. Informații suplimentare

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.

Potrivit Codului civil, arendarea reprezintă locațiunea bunurilor agricole.

2. CONTRACTUL 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 cărei 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 cărei 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 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.

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.

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/AsistentContribuabili/Judete PreturiAgricole2025.html](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentContribuabili/Judete/PreturiAgricole2025.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 venitului brut.

5. CALCULAREA, REȚINEREA ȘI 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.

Plătitorii de venituri din arendă nu au obligația completării și depunerii Declarației informative privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit – formular 205.

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 reprezintă :

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

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

- 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 sau norma de venit, după caz, 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.

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 țară

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 calcul, 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 aceluiași termen.

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 țară

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 calcul, 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.

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 țară

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.

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 surse

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.

7.2.5. Situația în care persoana fizică optează 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.

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 anuale. 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.

8. TAXA PE VALOAREA ADĂUGATĂ

Este considerată persoană impozabilă orice persoană care desfășoară, de o manieră independentă și indiferent de loc, activități economice, oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activități.

Activitățile economice cuprind activitățile producătorilor, comercianților sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor liberale sau asimilate acestora.

De asemenea constituie activitate economică exploatarea bunurilor corporale sau necorporale în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate.

Din punct de vedere al taxei pe valoarea adăugată arendarea bunurilor reprezintă o prestare de servicii.

8.1. Realizarea de operațiuni de arendare a bunurilor imobile, cu caracter de continuitate

Persoana fizică care realizează numai operațiuni de arendare a bunurilor imobile, cu caracter de continuitate, devine persoană impozabilă din punct de vedere al TVA, însă arendarea de bunuri imobile este operațiune scutită de TVA.

În situația în care persoana fizică desfășoară numai activități de arendare a bunurilor imobile, aceasta nu are obligația să solicite înregistrarea în scopuri de TVA chiar dacă cifra de afaceri depășește plafonul de 300.000 lei.

8.2. Exercițarea opțiunii de taxare a operațiunilor scutite de taxă

Orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunilor de arendare a bunurilor imobile, scutite de TVA.

Persoana impozabilă stabilită în România, neînregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal, trebuie să solicite înregistrarea în scopuri de TVA, dacă optează pentru taxare și să notifice organul fiscal competent cu privire la opțiune.

Pentru înregistrarea în scopuri de TVA persoana fizică depune declarația de înregistrare fiscală, respectiv [formularul 020](#) - Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni pentru persoane fizice române și străine care dețin cod numeric personal completând în mod corespunzător rubrica “Date privind vectorul fiscal” sau Declarația pentru înregistrarea/modificarea în mediu electronic a mențiunilor ulterioare înregistrării fiscale, precum și pentru radierea înregistrării fiscale – [formular 700](#) (se depune exclusiv prin mijloace electronice de depunere la distanță), după caz.

Opțiunea se notifică organelor fiscale competente prin depunerea formularului Notificare privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin.(2) lit.e) din Codul fiscal și se va exercita de la data înscrisă în notificare.

Opțiunea exercitată privind înregistrarea în scopuri de taxă (prin formularul 020 sau 700) nu ține loc de opțiune de taxare a operațiunilor de arendare (exercitată prin intermediul Notificării).

Persoana impozabilă are obligația depunerii formularului 300 - Decontul de taxă pe valoarea adăugată în care va evidenția taxa pe valoarea adăugată aferentă operațiunilor de arendare.

În situația în care persoana impozabilă nu mai dorește să aplice regimul de taxare, aceasta trebuie să notifice organele fiscale competente cu privire la anularea opțiunii, prin formularul "Notificare privind anularea opțiunii de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin.(2) lit.e) din Codul fiscal".

Aplicarea scutirii de taxă este permisă de la data înscrisă în notificare.

În această situație, persoana fizică trebuie să depună și declarația de mențiuni, respectiv **formularul 020** - Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni pentru persoane fizice române și străine care dețin cod numeric personal sau **formularul 700** - Declarația pentru înregistrarea/modificarea în mediu electronic a mențiunilor ulterioare înregistrării fiscale, precum și pentru radierea înregistrării fiscale, după caz, în vederea anulării înregistrării în scopuri de TVA și a scoaterii din evidență ca persoană impozabilă înregistrată în scopuri de TVA.

8.3. Desfășurarea de către persoanele fizice de alte activități economice pe lângă activitățile de arendare a bunurilor imobile

În cazul în care o persoană fizică care obține venituri comerciale (autorizată la Oficiul Național al Registrului Comerțului) sau care obține venituri din profesii libere este înregistrată în scopuri de TVA pentru activitatea desfășurată și, ulterior, optează pentru taxarea operațiunilor de arendare a bunurilor imobile, aceasta folosește codul de înregistrare în scopuri de TVA deja atribuit de organul fiscal central.

Totodată, persoana respectivă are obligația ca în [formularul 300](#) - Decontul de taxă pe valoarea adăugată să evidențieze și taxa pe valoarea adăugată aferentă operațiunilor de arendare.

Persoana impozabilă devine plătitoare de TVA pentru toate activitățile economice desfășurate în calitate de persoană impozabilă din punct de vedere al TVA, indiferent de forma de organizare a activității, ca urmare a depășirii plafonului de scutire prevăzut de Codul fiscal sau dacă persoana a solicitat înregistrarea în scopuri de TVA prin opțiune.

8.4. Eliberarea certificatului de înregistrare fiscală

În urma depunerii declarației de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal central emite certificatul de înregistrare în scopuri de TVA pe care este înscris codul de înregistrare și data de la care este valabilă înregistrarea în scopuri de TVA.

După eliberarea certificatului de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal înscrie contribuabilul în **Registrul persoanelor impozabile înregistrate în scopuri de TVA**, registru care este public și se află pe portalul www.anaf.ro.

8.5. Alte obligații declarative ale plătitorilor de TVA

Persoanele impozabile înregistrate în scopuri de TVA au obligația să depună la organul fiscal competent, pe lângă Decontul de taxă pe valoarea adăugată ([formularul 300](#)) și Declarația informativă privind livrările/prestările și achizițiile efectuate pe teritoriul național de persoane înregistrate în scopuri de TVA (formularul 394). Cele două declarații fiscale se depun la următoarele termene:

- [Decontul de taxă pe valoarea adăugată \(formularul 300\)](#) – lunar/trimestrial, până la [data de 25 inclusiv a lunii următoare](#) celei pentru care se depune decontul, de persoanele impozabile pentru care perioada fiscală este luna calendaristică, respectiv până la data de 25 inclusiv a primei luni din trimestrul următor celui pentru care se depune decontul, de persoanele impozabile pentru care perioada fiscală este trimestrul calendaristic, potrivit vectorului fiscal;

- Declarația informativă privind livrările/prestările și achizițiile efectuate pe teritoriul național de persoane înregistrate în scopuri de TVA (formularul 394) – lunar/trimestrial, până în data de 30 inclusiv a lunii următoare încheierii perioadei de raportare declarate pentru depunerea decontului (luna, trimestrul etc.), inclusiv dacă în această perioadă nu au fost realizate operațiuni de natura celor care fac obiectul declarației. În cazul în care perioada de raportare este luna calendaristică, termenul de depunere a declarației pentru luna ianuarie este până la data de 28, respectiv 29 februarie.

9. PRECIZĂRI PRIVIND DEPUNEREA DECLARAȚIILOR FISCALE

Modelul și conținutul [formularelor/declarațiilor](#) menționate în cuprinsul Ghidului 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 contravențională](#), dacă nu a fost săvârșită în astfel de condiții încât să fie considerată, potrivit legii, infracțiune.

10. 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](tel:031.403.91.60);
- ↗ participând la seminarele [web](#) susținute de ANAF;
- ↗ la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale

Vă mulțumim pentru participare!