



Tratamentul fiscal al veniturilor obținute în anul 2026 din închirierea pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv

Definiția închirierii pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv

Închirierea camerelor în locuințe proprietate personală în regim turistic (ex. platforme de tip Airbnb/Booking sau închiriere directă) are un tratament fiscal distinct față de închirierea pe termen lung a unui bun din patrimoniul personal. Legislația prevede un regim simplificat pentru un număr limitat de camere, cu reguli diferite când se depășește plafonul.

- Sunt considerate **venituri din cedarea folosinței bunurilor** și veniturile obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal din **închirierea pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv**, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, în cursul unui an fiscal.
- **Închirierea pe termen scurt** de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală **reprezintă închirierea neîntreruptă a unei camere aceleiași persoane, pentru perioade de maximum 30 de zile**, într-un an calendaristic. În situația în care închirierea se realizează pentru o fracție de zi, se consideră închiriere pentru o zi.
- Începând cu **anul fiscal în care numărul** camerelor închiriate pe termen scurt, situate în locuințe proprietate personală, **este de peste 7 camere**, veniturile realizate reprezintă **venituri din activități independente** și se supun impunerii potrivit prevederilor [art. 68³](#) din Codul Fiscal.

Determinarea venitului net (baza de impozitare)

- **Venitul net anual (VNA)** din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală se determină prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea **cotei forfetare de 30%** asupra venitului brut. Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură încasate în cursul anului fiscal.

- Nu se cuprinde în venitul brut comisionul reținut de către entitățile care facilitează închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, inclusiv interfețele electronice, cum ar fi o piață online, o platformă, un portal sau alte mijloace similare.
- Venit net anual (VNA) = $VB - 30\% \times VB$ (echivalent: $VNA = 70\% \times VB$)
Avantaj: calcul simplu, nu este necesară justificarea cheltuielilor.
- Pentru determinarea venitului net din prestarea de servicii de cazare, contribuabilii completează **numai partea referitoare la venituri din Registrul de evidență fiscală** și nu au obligații privind evidența contabilă, conform art. [art. 68³](#), alin. 7 din Codul Fiscal.

Impozitul pe venit și contribuțiile sociale pentru veniturile obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal din închirierea pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv

- **Impozitul anual** datorat se calculează prin aplicarea cotei de **10% asupra venitului net anual**, determinat potrivit art. 85, alin. (2), din Codul Fiscal, impozitul fiind final.
Impozit anual = $10\% \times VNA$
- Veniturile din cedarea folosinței bunurilor **nu** se regăsesc în categorii de venituri supuse contribuțiilor de asigurări sociale, specificate la [art. 137](#), alin. (1) din Codul Fiscal.
Nu se datorează CAS (contribuția la pensii) pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor.
- Pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor **se datorează CASS** (contribuția la sănătate) în funcție de încadrarea venitului net anual în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 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 prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) - h)**, Codul Fiscal:
 - c) venituri din drepturi de proprietate intelectuale, definite conform [art. 70](#);
 - d) venituri din asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III, pentru care sunt aplicabile prevederile [art. 125](#);
 - e) venituri din cedarea folosinței bunurilor, definite conform [art. 83](#);
 - f) venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, definite conform [art. 103](#);
 - g) venituri din investiții, definite conform [art. 91](#);
 - h) venituri din alte surse, definite conform [art. 114](#).

Dacă venitul net anual (cumulat, dacă sunt realizate mai multe venituri) este sub primul plafon de 6 salarii minime brute pe țară.

→ nu se datorează CASS (cu excepția opțiunii de asigurare).

Dacă se depășește un plafon → baza anuală de calcul CASS este pragul de $6/12/24 \times$ salariul minim brut pe țară, **nu** venitul efectiv.

Salariul minim brut este stabilit prin hotărâre a Guvernului, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului de realizare a venitului pentru care se stabilesc contribuțiile sociale, indiferent dacă în cursul aceluiași an se utilizează mai multe valori ale salariului minim brut pe țară.

Pentru veniturile anului 2025, salariul minim brut este stabilit prin H.G. nr. 1506/2024 la valoarea de 4.050 lei.

CASS = 10% × baza de calcul CASS (în funcție de încadrare).

Prag	Bază anuală	CASS anual (10%)
6×4.050 lei	24.300 lei	2.430 lei
12×4.050 lei	48.600 lei	4.860 lei
24×4.050 lei	97.200 lei	9.720 lei

- În vederea obținerii calității de asigurat în cadrul sistemului de asigurări sociale de sănătate, persoanele care nu au obligația plății CASS, pot opta în anul curent pentru plata contribuției CASS prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei de calcul, reprezentând valoarea a 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului pentru care se datorează contribuția.

Declarația unică privind impozitul pe venit si contributiile sociale (D212)

- **Contribuabilii care realizează, individual sau într-o formă de asociere, venituri/pierderi, din următoarele categorii de venit:**
- a) activități independente;
 - b) drepturi de proprietate intelectuală;
 - c) cedarea folosinței bunurilor;**
 - d) investiții;
 - e) activități agricole, silvicultură și piscicultură;
 - f) alte surse.

au obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale 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, indiferent de modalitatea de determinare a venitului net anual/câștigului net anual, după caz, în vederea stabilirii și declarării impozitului pe venit, respectiv a pierderii fiscale anuale.
- Declarația unica prevăzută la [art. 122](#), din Codul Fiscal, constituie titlu de creanță fiscală în sensul Legii nr. 207/2015, cu modificările și completările ulterioare.

Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale se depune astfel:

a) în format letric, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, cu confirmare de primire. Data depunerii declarației în format hârtie este data înregistrării acesteia la organul fiscal sau data depunerii la poștă, după caz.

b) prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- prin intermediul serviciului "Spațiul privat virtual" (SPV)
- pe site-ul e-guvernare.ro, cu semnătură electronică calificată.

Pași practici pentru completarea declarației unice pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, în speță veniturile obținute din închirierea pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv

- Centralizarea veniturile brute pe întreg anul (rapoarte platforme + încasări directe);
- Calculul venitului net anual (VNA): la venitul brut se aplică cota forfetară de 30%;
- Calculul impozitului anual ($10\% \times \text{VNA}$);
- Verificarea VNA pentru încadrarea în plafoanele 6/12/24 salarii minime brute pentru stabilirea obligației de plată a CASS (cumulat cu alte venituri relevante);
- Completarea declarației unice D212, până la termenul de 25 mai a anului următor celui de realizare a venitului: capitolul privind venitul realizat și secțiunea contribuțiilor (CASS);
- Depunerea declarația și plata impozitului/CASS până la termenul de 25 mai a anului următor celui de realizare a venitului;

!!! Dacă după depunerea Declarației unice, se constată de către contribuabil greșeli sau omisiuni, acesta poate depune Declarație rectificativă, situație în care se va înscrie "X" în căsuța prevăzută în acest scop. Declarația rectificativă se completează înscriindu-se toate datele și informațiile prevăzute în formular, inclusiv cele care nu diferă față de declarația inițială/anterioară.

Baza legală:

- 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
- Ordinul Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.736 din 23 decembrie 2025 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"

**Material informativ realizat de Serviciul Îndrumare, Asistență și Servicii Contribuabili,
D.G.R.F.P. Ploiești, la data de 03.03.2026**

Adresa: str. Aurel Vlaicu nr. 22, Ploiesti
Jud. Prahova, CP 100023
Telefon: 0244/407710
Fax: 0244/593906
www.anaf.ro