



MINISTERUL FINANTELOR

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Ploiești
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Prahova
Serviciul Asistență pentru Contribuabili

BINE AȚI VENIT!



SEMINAR WEB

***Tratamentul fiscal pentru
veniturile obținute
din închirierea bunurilor
din patrimoniul personal.***

Depunerea declarației unice.



Durata este de 2 ore (prezentarea temei și sesiune de întrebări și răspunsuri pe tema prezentată).

PENTRU BUNA DESFĂȘURARE:

- În timpul seminarului web microfoanele participanților vor fi închise de moderator.*
- În timpul sesiunii de întrebări se va răspunde în funcție de numărul și de complexitatea lor.*



- 1. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.**
- 2. Contractul de locațiune. Înregistrare și modalități de depunere.**
- 3. Închirieri de bunuri mobile și/sau imobile unei persoane fizice sau unei persoane juridice. Impozit pe venit, cota și termenul de plată.**
- 4. Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), cota și termenul de plată.**
- 5. Declarația unică - aspecte importante la completare.**
- 6. Modalități de plată a impozitului pe venit și a CASS.**
- 7. Exemple de calcul pentru impozitul pe venit și CASS.**
- 8. Depunerea Declarației unice și a formularului C168 prin SPV.**
- 9. Legislația fiscală și alte materiale informative utile.**



1.Ce sunt veniturile din cedarea folosinței bunurilor?

Sunt veniturile,

- **în bani și/sau în natură**, provenind din închirierea
- 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** (locuință, casă de vacanță, garaj, teren și altele asemenea, inclusiv a **unor părți din acestea**, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct și altele asemenea.)
- **arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal;**
- **închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală.**

Începând cu data de 01.01.2024, alin.(2), art.83 din Codul fiscal se ABROGĂ.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere la sfârșitul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor, califică aceste venituri în categoria venituri din activități independente și le supun regulilor de stabilire a venitului net pentru această categorie.



2.Contractul de locațiune și înregistrarea acestuia

În termeni de **drept civil**, **închirierea este un tip de locațiune**.

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită **locator**, se obligă să asigure celeilalte părți, numite **locatar**, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit **chirie**.

□Locațiunea bunurilor **imobile și mobile** se numeste **ÎNCHIRIERE**.

□Locațiunea bunurilor **agricole** poarta denumirea de **ARENDARE**.

Contribuabilii care obțin venituri din închirieri **au obligația înregistrării contractului încheiat între părți și a modificărilor** survenite ulterior la organul fiscal competent.

În vederea înregistrării contractului, contribuabilii depun **"Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune"- C168** însoțită de o copie a contractului de închiriere.

! Dacă bunul a cărui folosință se cedează este deținut în comun, **fiecare coproprietar are obligația** înregistrării contractului de închiriere la organul fiscal competent.



- **Modificarea sau încetarea contractului de locațiune** poate fi înregistrată de **locator** la organul fiscal, prin depunerea C168 , având bifată în formular căsuța **"Modificare" / "Încetare"**, însoțită de documentele justificative.
- **Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia** este, după caz, data înregistrării la registratura organului fiscal competent, data poștei sau data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor.

Care este modalitatea de depunere a formularului C168?

- la **registratura** organului fiscal central competent sau
- prin **mijloace electronice de transmitere la distanță, respectiv** prin "Spațiul privat virtual" (SPV) – rubrica **Depunere declarație unică și alte formulare SPV-PF**
- sau **pe site-ul e-guvernare.ro**, cu semnătură electronică calificată.

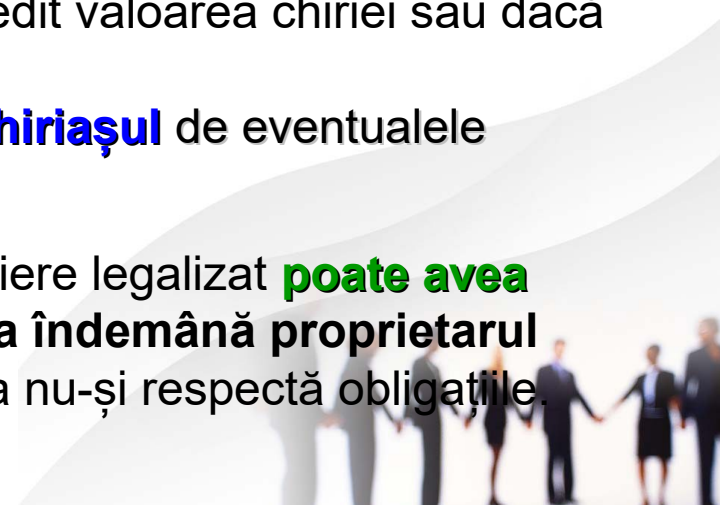


! În cazul neîndeplinirii obligației de înregistrare a contractelor de închiriere, organul fiscal competent notifică persoanele fizice care figurează în evidențele fiscale cu venituri obținute din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal.

! În urma înregistrării, contractele de locațiune devin titluri executorii.

Care sunt cele mai importante beneficii ale înregistrării contractului de închiriere?

- **Un contract înregistrat** stipulează, în egală măsură, drepturile și obligațiile ambelor părți contractuale, durata valabilității contractului, valoarea chiriei și alte clauze utile părților.
- În lipsa unui contract, este foarte dificil pentru **proprietar** să verifice locuința, în cazul în care chiriașul se opune și este greu de dovedit valoarea chiriei sau dacă aceasta a fost sau nu plătită.
- Pe de altă parte, contractul are rolul de a proteja **chiriașul** de eventualele excese sau abuzuri ale proprietarului.
- Este important de adăugat că un contract de închiriere legalizat **poate avea titlu executoriu**, fiind instrumentul pe care îl are la îndemână proprietarul pentru executarea silită a chiriașului, dacă acesta nu-și respectă obligațiile.



3.Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal - impozit pe venit

3.1 Stabilirea venitului net anual din chirii în situația în care o persoană fizică închiriază unei alte persoane fizice.

În cazul veniturilor obținute din închirierea bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal, **venitul brut** se stabilește pe baza chiriei din contractul încheiat între părți **pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei.**

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 contractuale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dar sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.



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 concluzie, venitul brut reprezintă venitul obținut din închirierea bunului **plus** cheltuielile care cad în sarcina proprietarului, dacă sunt efectuate de chiriaș (*ex. dacă s-a spart o țeavă și reparația a plătit-o chiriașul, acea sumă se adună în contul venitului din chirie, care va trebui impozitată*), cu condiția ca în termen de 30 de zile de la finalizarea investițiilor, chiriașul să comunice proprietarului, iar acesta la rândul lui să declare suma la ANAF.



Când **chiria este în valută**:

- Determinarea **venitului brut** anual 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 **(venitul estimat 2024)**.

- Venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la **cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de BNR, din anul de realizare a venitului** **(venitul realizat 2024)**.

Venitul net anual din cedarea folosinței bunurilor, **se stabilește de către persoana fizică prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.**

Impozitul se determină prin aplicarea **cotei de 10% asupra venitului impozabil**, iar **plata** se efectuează la bugetul de stat, **până la data de 25 mai inclusiv, a anului următor celui de realizare a venitului.**



Venituri din bunuri sau drepturi care sunt deținute în comun

Venitul net obținut din exploatarea bunurilor și drepturilor de orice fel, **deținute în comun**, este considerat ca fiind obținut de proprietari, uzufructuari sau de alți deținători legali, înscriși într-un document oficial, **și se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc.**

- **Venitul net** din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun în **devălmășie** se repartizează în mod egal între proprietarii comuni.

În condițiile în care coproprietarii decid asupra unei alte împărțiri, se va anexa la contract un act autenticat din care să rezulte voința părților.



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.**

Dacă **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.**

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.**

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



3.1 Stabilirea venitului net anual din chirii și a impozitului datorat, în situația în care o persoană fizică inchiriază unei persoane juridice sau unei alte entități care are obligația de a conduce evidență contabilă

Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți.

Când chiria este în valută, venitul brut se determină pe baza cursului de schimb comunicat de BNR, **din ziua precedentă celei în care se efectuează plata.**

Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, se stabilește la fiecare plată, de către plătitorii de venit, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, **prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.**



Plătitorii veniturilor, persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă **au și obligația de a calcula, reține, declara și plăti impozitul** corespunzător sumelor plătite.

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

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

Plătitorii veniturilor, persoane juridice sau alte entități au obligația de a depune **formularul 100** Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat și să completeze corespunzător poziția 101 din Anexa nr. 3 Nomenclatorul obligațiilor de plată la bugetul de stat. (628--

Impozit pe ven. din cedarea folosinței bunurilor, altele decăt cele din arendarea bunurilor agricole si din inchirierea in scop turistic a camerelor situate in locuinte proprietate pers.)



5. Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)

Contribuabilii datorează, după caz, CASS pentru următoarele categorii de venituri:

- **a) venituri din salarii** și asimilate salariilor;
 - a1) venituri din pensii, definite conform art.99, pentru partea care depășește suma lunară de 4.000 lei;
- **b) venituri din activități independente;**
- c) venituri din drepturi de proprietate intelectuală,
- d) venituri din asocierea cu o persoană juridică,
- e) venituri din cedarea folosinței bunurilor,
- f) venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură,
- g) venituri din investiții,
- h) venituri din alte surse,



Persoanele fizice care realizează veniturile prevăzute la lit. c)-h), din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, **datorează CASS**, dacă estimează pentru anul curent venituri a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației prevăzute la art. 120 (**venit estimat**).

! Pentru 2024, până la vreo altă modificare a salariului minim brut, CASS se va calcula la valoarea de 3.300 Lei.

Baza anuală de calcul al CASS o reprezintă :

a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară ($3300 \times 6 = 19800$ lei), în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice (**estimat**), în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 și 12 salarii minime brute pe țară;

b) nivelul de 12 salarii minime brute pe țară ($3300 \times 12 = 39600$ lei), în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice Declarației unice (**estimat**), în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 și 24 de salarii minime brute pe țară;

c) nivelul de 24 salarii minime brute pe țară ($3300 \times 24 = 79200$ lei), în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice (**estimat**), în

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, se efectuează prin **cumularea** veniturilor, 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 și/sau venitul impozabil din alte surse.

! CASS se calculează prin aplicarea cotei de contribuție de 10% asupra bazei anuale de calcul (1980lei / 3960 lei/ 7920 lei).



6. Declarația unică - aspecte importante la completare.

A - Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, din închirierea în scop turistic a camerelor situate înlocuințe proprietate personală, precum și din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, pentru care impunerea este finală, au obligația să completeze și să depună Declarația unică - Capitolul II (veniturile estimate) în 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.

B - Dacă 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

C - Contribuabilii care realizează venituri **în care chiria este în valută,** au obligația de a depune Declarația unică Capitolul I (**veniturile realizate**) până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor, **în vederea definitivării impozitului anual pe venit.**

Declarația unică se completează **pentru fiecare sursă de venit** (**pentru fiecare contract de închiriere dacă sunt mai multe contracte**) prin butonul „ Adaugă venit” din varianta pdf inteligent a formularului.

D - **Nu se depune Declarația unică** - Capitolul I.(veniturile realizate), pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor :

- pentru care chiria este exprimată în lei,
- și pentru **cele plătite de persoane juridice** sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, **a căror impunere este finală.**



- Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor depun **Declarația unică Capitolul I (veniturile realizate)** până la termenul de 25 mai inclusiv al anului următor celui pentru care se stabilește contribuția datorată, dacă realizează venituri peste plafoanele de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice (veniturile estimate) .
- Prin excepție de la cele menționate în paragraful anterior, în situația în care venitul realizat se încadrează în același plafon cu venitul estimat, contribuabilii nu au obligația depunerii Declarația unică Capitolul I (veniturile realizate) în vederea stabilirii CASS.



E - Persoanele fizice care încep în cursul anului fiscal să realizeze venituri din cedarea folosinței bunurilor, iar **venitul net anual cumulat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri**, cu excepția veniturilor din drepturi de proprietate intelectuală, din arendă sau din asocieri cu persoane juridice, pentru care impozitul se reține la sursă, estimat a se realiza pentru anul curent, **este cel puțin egal cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară**, sunt obligate să depună Declarația unică Capitolul II. (veniturile estimate) **în 30 de zile de la data producerii evenimentului.**

! Salariul minim brut pe țară garantat în plată este cel în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice - Capitolul II.(venitul estimat) - **pentru anul 2023- 3000 lei.**



Prin excepție de la cele menționate la paragraful anterior,

•a) persoanele fizice care nu realizează venituri din salarii și asimilate salariilor, pensii, activități independente, drepturi de proprietate intelectuale, asocierea cu o persoană juridică potrivit prevederilor titlului II sau titlului III din Codul fiscal, cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, din alte surse și **nu se încadrează în categoriile de persoane exceptate de la plata CASS,**

sau

•b) persoanele fizice care realizează venituri din salarii și asimilate salariilor, pensii, activități independente, drepturi de proprietate intelectuale, asocierea cu o persoană juridică potrivit prevederilor titlului II sau titlului III din Codul fiscal, cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, din alte surse **pentru care nu se datorează CASS,**



care au optat pentru plata CASS, și încep în cursul anului fiscal să realizeze venituri din drepturi de proprietate intelectuală, din asocierea cu o persoană juridică potrivit prevederilor titlului II sau titlului III din Codul fiscal, cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, din alte surse **depun Declarația unică privind Capitolul I (veniturile realizate) dacă veniturile realizate sunt cel puțin egale cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.**

În acest caz, contribuția datorată pentru anul în care au fost realizate veniturile este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale calculate.

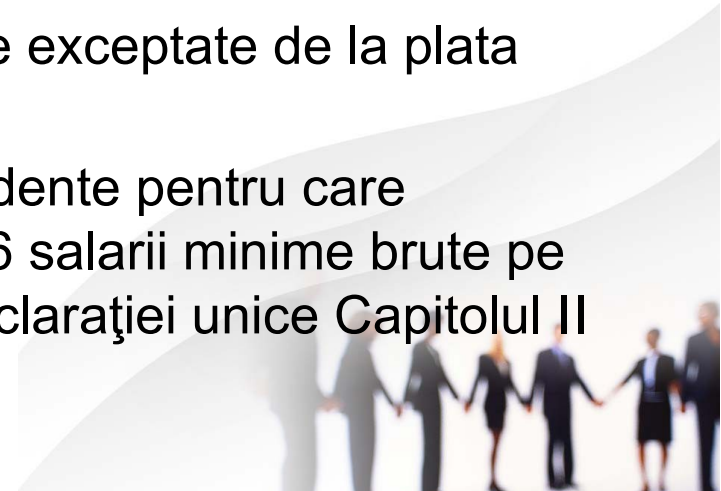


F. Dacă persoanele fizice au estimat pentru anul curent un venit net anual cumulat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri mai mic decât nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, iar venitul net anual cumulat realizat este cel puțin egal cu nivelul a 6 salarii minime pe țară, în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția, acestea datorează CASS la o bază de calcul de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, au obligația depunerii Declarației unice Capitolul I. (veniturile realizate) până 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării CASS.



G. Dacă persoanele fizice au estimat pentru anul curent venituri cumulate din una sau mai multe surse și/sau categorii de **venituri a căror valoare este cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară, realizează un venit net anual cumulat sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, acestea datorează CASS la o bază de calcul egală cu 6 salarii** minime brute pe țară și depun Declarația unică - Capitolul I (veniturile realizate) până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării CASS, **dacă în anul de realizare a veniturilor:**

- a) nu au obținut venituri din salarii și asimilate salariilor pentru care datorează CASS la un nivel cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară în vigoare în perioada în care au fost realizate veniturile;
- b) nu s-au încadrat în categoriile de persoane exceptate de la plata CASS;
- c) nu au obținut venituri din activități independente pentru care datorează CASS la un nivel cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice Capitolul II (veniturile estimate).



- Prevederile menționate la paragraful anterior se aplică și în cazul în care persoanele fizice au estimat venituri cumulate cel puțin egale cu 6 salarii minime brute pe țară, iar până la termenul prevăzut pentru depunerea Declarației unice Capitolul I (veniturile realizate) **au procedat la corectarea declarației inițiale prin depunerea unei declarații rectificative, ca urmare a realizării de venituri sub plafon.**



ÎN CONCLUZIE :

- Veniturile din chirii vor avea un regim fiscal modificat începând cu anul 2024. Ultimele modificări au fost introduse prin OUG 115/2023.
- Dacă veniturile din chirii sunt primite de o persoană juridică, nu există modificări.
- Dacă veniturile din chirii sunt primite de o persoană fizică există câteva modificări majore. Acestea sunt:
 - la calculul impozitului pe venitul se va deduce cota forfetară de 20%;
 - nu se mai pot include aceste venituri din chirii la capitolul venituri din activități independente în sistem real.
 - Indiferent care este numărul contractelor (chiar dacă sunt peste 5) nu se va putea aplica sistemul real, nu se vor putea deduce anumite cheltuieli așa cum se întâmpla până în 2023. Se va putea deduce din venit doar cota de 20%.



- Aceste reguli se aplică pentru veniturile din chirii obținute începând cu anul 2024.
- Contribuția la sănătate se aplică separat pentru veniturile din **activități independente** (PFA, PFI) și **pentru cele din alte surse**.
- Pentru contribuția la sanatate la chirii se aplică **3 plafoane**: 6, 12 si 24 salarii minime brute pe țară.
- Se păstrează obligația declarării contractelor de inchiriere la ANAF, prin completarea declarației C168.
- Dacă **chiriașul este persoana juridica** și proprietarul persoană fizică, se modifică regulile de declarare și de plata a impozitului. Impozitul va fi reținut, declarat și plătit la buget de către chiriașul persoana juridica.



6. Modalități de plată a impozitului pe venit și a CASS.

Obligațiile fiscale reprezentând impozit pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și CASS aferentă, **se achită în contul unic de disponibil prin următoarele modalități:**

- **în numerar sau cu card bancar, la casele Trezoreriei Statului** pe raza cărora își au domiciliul fiscal;
- **prin mandat poștal** la subunitățile poștale ale C.N. Poșta Română;
- **on-line, cu cardul**, prin intermediul platformei **Ghiseul.ro** care este interconectată cu serviciul Spațiul Privat Virtual;
- **prin virament**, utilizând ordinul de plată, din contul propriu deschis la o instituție de credit din România (bancă), inclusiv cel emis prin sisteme de plată electronică de tip "Internet banking".

La completarea ordinului de plată la rubrica **plătitor** se trece nume și prenume, iar **codul de identificare fiscală** va fi codul numeric personal.

Beneficiarul plății este Bugetul de stat, iar codul de identificare fiscală al acestuia este codul numeric personal al dumneavoastră.



7. Exemple de calcul, impozit pe venit anual datorat și CASS

1. Exemplu privind regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare, când nu se datorează CASS.

O persoană fizică realizează venituri din închiriere (**chiria în lei**), în perioada 01.01- 31.12.2024. (12 luni).

Pentru declararea venitului anual estimat depune Declarația unică completând **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 data producerii evenimentului**.

Chiria lunară în contractul de închiriere = 1.000 lei/ lună .

Venitului brut estimat = 1.000 lei x 12 luni = 12.000 lei

Cheltuieli forfetare = 12.000 x **20%** = 2400 lei

Venitul net estimat = 12000 lei – 2400 lei = **9600 lei**

Impozitului pe venit = 9600 lei x 10% = **960 lei**

Persoana fizică **nu datorează CASS** întrucât venitul net anual este sub plafonul minim de 6 salarii minime brute pe țară (sub 19800 lei, 3300 lei x 6 luni).

Plata impozitului pe venit se face până la **25 mai 2025**.



2.Exemplu privind regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare în situația în care chiria este exprimată în valută și se datorează CASS:

O persoană fizică a realizat în anul 2024 venituri dintr-un contract de închiriere (chirie în valută) valabil în perioada **01.03.- 31.12.2024** (10 luni).

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

I. În anul 2024, persoana fizică are obligația depunerii Declarației unice - **Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate** în termen de 30 de zile de la data 01.03.2024 (a depus declarația pe **12 martie 2024**).

Venitului brut estimat = 1000 euro x 10 luni x 4,9671 = **49.671 lei**

* 4.9671 este cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din ziua precedentă celei în care se depune Declarația unică (**11.03.2024**).

Cheltuieli forfetare = 49.671 lei x **20%** = **9.934 lei**

Venitului net estimat = 49.671 lei – 9.934 lei = **39.737 lei**

Impozitul pe venit estimat datorat = 39.737 lei x 10% = 3.974 lei.

Întrucât venitul net anual estimat pentru anul 2024 a fost peste plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară (salariul minim brut pe țară pentru anul 2024 3300 lei x 12 = 39 600 lei) persoana fizică datorează

II. În anul 2025, 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 BNR pentru anul 2024.***

Astfel completează și depune Declarația unică -**Capitolul I. Date privind veniturile realizate în vederea stabilirii venitului brut realizat pentru anul 2024**, respectiv venitul net realizat.

Sanțiuni

Nedepunerea Declarației unice până la data prevăzută în legislația fiscală, se sancționează cu amendă cuprinsă între **50 și 500 de lei.**



8. Depunerea Declarației unice și a formularului Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune (C168) prin SPV.

Cum se depune declarația unică?

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

- prin intermediul serviciului **„Spațiul privat virtual”**,
- pe site-ul **www.e-guvernare.ro**.

b) în format hârtie, direct la registratura organului fiscal sau

c) prin poștă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

Formularul declarației se pune **gratuit** la dispoziția contribuabilului și se completează **în două exemplare**.

! Vă aducem la cunoștință că, pentru completarea și depunerea declarației unice la sediul unităților fiscale aveți la dispoziție, calculatoare self service, având conexiune la internet .



Instrucțiunile detaliate de completare a formularului declarație unică sunt disponibile pe site-ul www.anaf.ro în secțiunea

Asistență contribuabili/

Declararea obligațiilor fiscale /

Toate formularele cu explicații.

Documentul care certifică că ați depus o declarația unică fără erori de validare este **recipisa**, pe care o regăsiți în secțiunea **"Mesaje"** din contul de utilizator al SPV / direct la adresa: www.anaf.ro/StareD112 .

Informațiile detaliate despre formularul declarație unică regăsiți pe site-ul www.anaf.ro, în secțiunea

Asistență contribuabili/

Servicii oferite contribuabililor/

Ghiduri curente și alte materiale informative :

- Broșură privind declarația unică - 2024 (Formular 212);



Cum se depune formularul C168 și Declarația unică prin SPV?

Pentru a depune **cererea** (C168) prin SPV parcurgeți pașii următori:

- intrați pe site-ul www.anaf.ro,
- accesați butonul depunere **declarație unică și alte formulare SPV - PF**;
- introduceți utilizator și parolă, după care vă autentificați;
- se deschide o fereastră din care transmiteți către ANAF cererea de înregistrare a contractelor de locațiune (format pdf), pe care în prealabil ați descărcat-o și ați completat-o în calculatorul dvs. atașând și contractul de închiriere.

Veți verifica potrivit informațiilor pe care le veți primi pe e-mail ca cererea transmisă de dvs. să nu aibă erori de validare.

! Dacă apar erori de validare cererea trebuie corectată și retransmisă.

Cum completez declarația unică?



9. Legislația fiscală și alte materiale informative utile.

Informații detaliate despre tratamentul fiscal al veniturilor din închiriere se pot obține:

- accesând pagina de Internet, **www.anaf.ro**;
- telefonic, la **Call-center**, la numărul de telefon: **031.403.91.60**;
- la **structurile de asistență pentru contribuabili** din cadrul organelor fiscale teritoriale;
- consultând **Ghidurile elaborate de ANAF**;
- **lista seminariilor WEB** ([www.anaf.ro/ Asistență contribuabili/servicii oferite contribuabililor/ Seminarii web](http://www.anaf.ro/Asistență%20contribuabili/servicii%20oferite%20contribuabililor/Seminarii%20web)).
- pe site-ul www.anaf.ro sunt publicate **conturile IBAN** aferente **contului 5504** „Sume reprezentand impozit pe venit si contributii sociale datorate de persoanele fizice in curs de distribuire” pentru plata impozitului pe venit și CASS (**Asistență contribuabili/Plata obligațiilor fiscale/ Codurile IBAN**).



- **Vă mulțumim pentru atenția acordată!**

