



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Timișoara

MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara

Serviciul Îndrumare Asistență și Servicii pentru Contribuabili

Impozitarea veniturilor obținute de contribuabili din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal și declararea acestor venituri în formularul 212 “Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”

Definirea veniturilor

- 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
 - închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile (locuințe, case de vacanță, garaje, terenuri și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare, inclusiv a unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate) din patrimoniul personal;
 - arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal;
 - 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

Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune (art.83 alin.5 CF)

- Locațiunea = 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.
- Persoanele fizice 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 vederea înregistrării contractului, contribuabilii depun formularul 168 „Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”, însoțită de o copie a contractului de închiriere. Conformitatea cu originalul a copiei contractului de închiriere se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnarea acestuia.
- Obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, intervine în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent.
- Modificarea sau încetarea contractului de locațiune poate fi înregistrată de locator la organul fiscal, prin depunerea Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.

Stabilirea impozitului pe venit, declararea și plata acestuia în cazul închirierilor și subînchirierilor de bunuri mobile și imobile

1. În situația în care chiriașul este o persoană fizică

- Venitul brut din închirierea bunurilor mobile și imobile 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
- În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute 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.
- Venitul brut se majorează cu :
 - valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă;
 - 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/ 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.
- Venitul net anual din cedarea folosinței bunurilor se stabilește de către persoana fizică prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei forfetare de 20% asupra venitului brut. Impozitul se determină de către contribuabil 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.
- Atât pentru contractele de închiriere în care chiria este exprimată în lei cât și în cazul contractelor de închiriere în care chiria este exprimată în valută venitul se declară în declarația unică (formular 212) completându-se doar capitolul I al declarației „Date privind impozitul pe venitul realizat și contribuțiile sociale datorate pentru anul ...” până la data de 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor, dată până la care se și plătește impozitul.

2. În situația în care chiriașul este o persoană juridică sau altă entitate care are obligația de a conduce evidență contabilă (art.84¹ CF)

- În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor realizate de persoanele fizice plătite de persoane juridice sau alte entități care au 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. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.
- În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, 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. (Declarația 100)
- 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 au obligația de a depune formularul 205 "Declarație informativă privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit" până cel târziu în ultima zi a lunii februarie inclusiv a anului următor celui în care impozitul a fost reținut. (art.132 CF)

Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) în cazul închirierilor și subînchirierilor de bunuri mobile și imobile

- Persoanele care obțin venituri din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS) dacă aceste venituri, cumulate după caz cu alte venituri, sunt cel puțin egale cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară. Alte venituri care intră în calculul plafonului de CASS pot fi de exemplu venituri din investiții (dobânzi, dividende etc), venituri din activități agricole, venituri din alte surse (cryptomonede).(articolul 170 alin.2 CF)
- Baza anuală de calcul al CASS:
 - a) 6 salarii minime brute pe țară, pentru venituri estimate între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv și 12 salarii minime brute pe țară;
 - b) 12 salarii minime brute pe țară, pentru venituri estimate între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv și 24 de salarii minime brute pe țară;
 - c) 24 de salarii minime brute pe țară, pentru venituri estimate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară.

(articolul 170 alin.3 CF)

- CASS datorată se obține prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei de calcul menționate anterior.
- Începând cu anul fiscal 2025 ca urmare a desființării declarației unice estimative, CASS se va declara în anul următor realizării veniturilor în Declarația Unică (Formular 212), capitolul I, care se depune până cel târziu în 25 mai a anului următor celui de realizare a veniturilor, dată până la care se efectuează și plata.

➤ Contribuabilul poate opta pentru declararea și plata CASS în cursul anului de realizare a veniturilor, pentru a avea calitatea de asigurat, prin completarea și depunerea Declarației unice (formular 212) - Capitolul II oricând în cursul anului în care se optează pentru plata contribuției. CASS datorată se obține prin aplicarea cotei de 10% x 6 salarii minime brute pe țară.

➤ Contribuția datorată opțional pentru anul în care au fost realizate veniturile este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale astfel:

- în cazul în care baza anuală de calcul aferentă veniturilor realizate este mai mare (12 sau 24 salarii minime) decât baza de calcul CASS opțională (6 salarii) se datorează diferența de contribuție între cea aferentă bazei anuale de calcul și cea opțională;

- în cazul în care baza anuală de calcul este de 6 salarii minime și contribuabilul realizează venituri sub acest plafon, se datorează contribuția astfel cum a fost stabilită opțional.

➤ Salariului minim brut pe țară este cel 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. (articolul 135¹ CF).

➤ Pentru anul fiscal 2025, în cazul în care venitul net/norma de venit din cedarea folosinței bunurilor din anul 2025 este cel puțin egal cu plafonul de 6 salarii minime brute pe țară (6 x 4.050 lei = 24.300 lei), CASS este datorat în cotă de 10% din baza de calcul corespunzătoare veniturile realizate și se declară până cel târziu în 25 mai 2026 în Declarația unică (formular 212) - Capitol I.

➤ În cazul în care contribuabilii doresc să fie asigurați pot opta să completeze Declarația unică - Capitol II, pct. D. "Realizez venituri din drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II sau titlului III din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții și/sau din alte surse, prevăzute la art.155 alin.(1) lit.c) - h) din Codul fiscal".

➤ Baza de calcul în acest caz va fi egală cu valoarea a 6 salarii minime brute pe țară în vigoare la 01.01.2026 (6 x 4.050 lei = 24.300 lei).

Aspecte relevante vis-a-vis de completarea formularului 212 în anul 2026

➤ Se completează Capitolul I „Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul" din Declarația unică, pentru declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor și a impozitului aferent (...) și pentru veniturile din închirierile în scop turistic.

➤ Capitolul II este dedicat exclusiv celor care optează în cursul anului de obținere a veniturilor pentru asigurarea în sistemul asigurărilor sociale de sănătate

➤ Declarația unică nu se depune de beneficiarii următoarelor venituri:

a) veniturile din arendă și impozitul aferent;

b) veniturile din cedarea folosinței bunurilor plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, a căror impunere este finală, conform prevederilor art.84 alin.(8), respectiv art.84¹ alin.(6) din Codul fiscal.

➤ Pentru depunerea electronică a formularului 212 este necesară accesarea portalului ANAF: www.anaf.ro secțiunea „Servicii online”, rubrica „Declarații electronice” - “Declarație unică” - se deschide aplicația informatică în care se completează datele în câmpurile adecvate, după completarea acestor informații se accesează butonul de culoare albastră “Generează fișier PDF pentru depunere” din partea dreapta a aplicației, apoi se salvează PDF -ul și se transmite la organul fiscal de domiciliu prin SPV.

- !!** *Contribuabilii care nu dețin un calculator personal sau care nu dispun de o conexiune la internet pot utiliza calculatoarele destinate auto-servirii din cadrul unităților fiscale, cu ajutorul cărora pot efectua următoarele operațiuni:*
- *înregistrarea în cadrul serviciului Spațiul Privat Virtual;*
 - *completarea Declarației unice;*
 - *depunerea Declarației unice.*

Baza legală:

➤ Legea 227/2015 privind Codul Fiscal

Adresa: Str.Gheorghe Lazăr nr.9B,
300081, Timișoara
Tel/fax: 0256-292735 /0256-499332
Website: www.anaf.ro