



MINISTERUL FINANTELOR

Agenția Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Cluj-Napoca

Compartimentul de Comunicare Relații Publice și Mass Media

Nr. CJR_DEC_14400/22.08.2025



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

OBLIGAȚIILE DE DECLARARE A VENITURILOR OBȚINUTE DE PERSOANE FIZICE DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR CĂTRE ALTE PERSOANE FIZICE

Veniturile în bani și/sau în natură, obținute de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, fac parte din categoria veniturilor pentru care se datorează impozit în cota de 10%, aplicată asupra venitului net.

Venitul net anual din cedarea folosinței bunurilor obținut de persoanele fizice, altul decât cel plătit de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, din arendarea bunurilor agricole, precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.

Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unui număr de camere cuprins între unu și 5 camere inclusiv, în cursul unui an fiscal, se determină pe baza normei anuale de venit. În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul aceluiași an fiscal, determinarea venitului se efectuează pe baza normei anuale de venit pentru întregul an fiscal. În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor, determinarea venitului net se realizează în sistem real și se supune impunerii potrivit prevederilor regulilor aplicabile veniturilor din activități independente.

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.

Persoanele fizice care realizează, în cursul unui an fiscal, venituri impuse pe baza normelor de venit din închirierea în scop turistic au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze formularul-Fișa capacității de cazare, al cărui model și instrucțiuni de completare este aprobat prin OPANAF nr.398/2021.

Aceștia au obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale - formularul 212 - care constituie titlu de creanță fiscală, la organul fiscal din raza teritorială de administrare competentă, până la data de 25 mai inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Deci, termenul limită de depunere a declarației unice pentru veniturile obținute de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor către persoane fizice în anul curent - 2025, este **25 mai 2026**.

Declarația unică se depune împreună cu anexele, dacă este cazul:

a). în format letric. Direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, cu confirmare de primire

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

-prin intermediul serviciului Spațiul Privat Virtual (SPV)

-pe site-ul e-guvernare.ro, cu semnătură electronică calificată.

Formatul electronic al declarației unice și instrucțiunile de completare pot fi descărcate de pe site-ul www.anaf.ro domeniul *Servicii online*, secțiunea *Descărcare declarații*.

Pe lângă obligația de declarare a venitului realizat, pentru stabilirea impozitului pe venit datorat și contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată, după caz, 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.

"Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune", însoțită de copia contractului de locațiune se depune, direct sau prin împuternicit, la registratura organului fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, prin poștă cu scrisoare recomandată sau prin mijloace electronice de transmitere la distanță (C168).

Dacă bunul a cărui folosință se cedează este deținut în comun, obligația înregistrării contractului încheiat între părți la organul fiscal competent revine proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal desemnat prin contractul de închiriere sau actul de modificare a acestuia, după caz.

Baza legală:

Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul comun nr. 299/455/435/729/2025 din 4 martie 2025 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 "Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate"), emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală, în comun cu Casa Națională de Pensii Publice, Casa Națională de Asigurări de Sănătate, Agenția Națională Pentru Ocuparea Forței De Muncă.

Ordinul comun nr. 7015/2024 din 18 decembrie 2024 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"

Compartimentul Comunicare Relații Publice și Mass Media