



Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare
Fiscală Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice Galați
Administrația Județeană a Finanțelor
Publice Vrancea



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

B-dul Independenței nr. 24
Focșani, Vrancea
Tel: +0237 216915
Fax: +0237 217266
Email: Pres.VN@mfinante.ro

Reguli noi de impozitare a unor venituri din închirieri

Începând cu data de 1 ianuarie 2021 sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și veniturile obținute de către proprietar din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

Persoanele care încep activitatea de închiriere în scop turistic în cursul anului nu mai au obligativitatea depunerii Declarației Unice - venit estimat - în maxim 30 zile, și se reglementează următoarea procedură:

Impozitarea pe baza normelor de venit a veniturilor din închirieri în scop turistic (în vigoare cu data de 01.01.2021)

Nivelul normelor anuale de venit transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism, se consideră că reprezintă nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate din închirierea în scop turistic a unei camere situate în locuința proprietate personală. Acestea pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile prevăzute la art. 85 alin. (4) lit. a)-f) din Codul Fiscal .

Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, în funcție de următoarele situații:

- ✓ începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic;
- ✓ încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic.

Prin începerea realizării de venituri se înțelege prima zi de închiriere a unei camere, iar prin încetarea realizării de venituri se înțelege ultima zi de închiriere a aceleiași camere.

Venitul anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, după caz, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic a unei camere, în cursul anului fiscal respectiv, se determine prin însumarea următoarelor elemente:

- valoarea normei lunare de venit/normei lunare de venit ajustate, după caz, multiplicată cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată;
- norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile corespunzătoare acestora, luate în calcul în funcție de situațiile prevăzute la art. 85 alin.4⁵ lit. c), d) și e);
- venitul anual corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, pentru un număr de până la 5 camere inclusiv, în cursul anului fiscal respectiv, se stabilește prin însumarea venitului anual determinat potrivit art. 85 alin.4⁵ lit. f) pentru fiecare cameră.

Direcțiile generale regionale ale finanțelor publice, respectiv a municipiului București publică normele anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat, transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism în conformitate cu prevederile art. 85 alin. (4¹), în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica.

Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze fișa capacității de cazare, astfel încât să permită identificarea și controlul, de către organul fiscal competent, a informațiilor utilizate la completarea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice. Modelul, conținutul precum și modalitatea de gestionare a formularului tipizat "Fișa capacității de cazare" se aprobă prin ordin al președintelui A.N.A.F.

Contribuabilii au obligația să completeze și să depună 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 privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - cap. I - Date privind veniturile realizate, prevăzută la art. 122. (*Atenție! se depune doar Declarația Unică privind venitul realizat*).

Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza datelor din Declarația Unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate/venitului anual, după caz, impozitul fiind final.

Având în vedere noua procedură de stabilire și declarare a veniturilor din închirierea în scop turistic, se abrogă prevederea conform căreia *"in cazul încetării sau suspendării temporare a activității în cursul anului, contribuabilul va notifica evenimentul organului fiscal competent în termen de 30 de zile de la data producerii acestuia, prin depunerea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice și își va recalcula impozitul anual datorat"*.

Se abrogă prevederile art.86, care reglementau reguli privind stabilirea impozitului în cazul opțiunii pentru determinarea venitului net în sistem real de către persoanele fizice care închiriază 1-5 camere în scop turistic, și prin care se dădea dreptul ca aceste venituri să fie impozitate și în sistem real.

Totodată, și din prevederile art. 89 din Codul fiscal, modificat prin prezenta lege, rezultă că impozitarea în sistem real nu se mai aplică de către persoanele fizice care obțin venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de până la 5 camere.

Regulile de stabilire a impozitului final pentru veniturile din închirierea în scop turistic a unui număr mai mare de 5 camere de la art.87 din Codul fiscal:

- contribuabilii care într-un an fiscal au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere închiriate în scop turistic, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, determine, începând cu anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din

contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, si au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală;

- acești contribuabili au obligația de a depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului;

- impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit si contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, **impozitul fiind final**, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă. Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat, până la data de 25 mai, inclusiv a anului fiscal următor celui de realizare a venitului.

Alte dispoziții referitoare la regimul fiscal al veniturilor din închirieri:

Începând cu data de 01.01.2021, contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare si din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care impunerea este finală, au obligația să completeze si să depună declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, în termen de 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.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determine 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 (în loc de cursul de la sfârșitul fiecărei luni).

Pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, înainte de data de 1 ianuarie 2021, obligațiile fiscale sunt cele în vigoare în perioada respective.

Baza legală : Legea 296/2020 pentru modificarea si completarea Legii 227/2015 privind Codul fiscal publicată în Monitorul Oficial nr. 1269/21.12.2020.

Compartiment comunicare