

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

**Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bacău**

TRATAMENTUL FISCAL AL VENITURILOR DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR



Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

- 1. Baza legală**
- 2. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor**
- 3. Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal**
- 4. Contribuția de asigurări sociale de sănătate în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.**
- 5. Exemple de calcul al impozitului pe venit anual datorat și al contribuției de asigurări sociale de sănătate**
- 6. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – formular 212**
- 7. Termenul și modalitățile de plată ale impozitului pe venit și contribuției de asigurări sociale de sănătate**
- 8. Taxa pe valoarea adăugată**
- 9. Informații suplimentare**

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

1. Baza legală

- ✓ Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare TITLUL IV Impozitul pe venit, Capitolul IV Venituri din cedarea folosinței bunurilor; Normele metodologice aprobate prin H.G. 1/2016;
- ✓ OG nr. 16 din 15 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale;
- ✓ Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OMFP nr. 170/2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partida simplă, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OMFP nr. 3254/2017 privind Registrul de evidență fiscală pentru persoanele fizice, contribuabili potrivit titlului IV din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- ✓ OPANAF nr. 2902/2016 din 10 octombrie 2016 pentru aprobarea Procedurii privind declararea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor și stabilirea impozitului datorat de către contribuabilii care califică aceste venituri în categoria veniturilor din activități independente;
- ✓ OPANAF nr. 114/2019 pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și a modelului și conținutului formularului "Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune".

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

2. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

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.

În categoria veniturilor impozabile din cedarea folosinței bunurilor, se cuprind:

- veniturile din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile,
- veniturile din arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal,
- 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.

Atenție! Potrivit OPANAF Nr. 2902/2016, 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.

Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile sunt cele din cedarea folosinței locuinței, caselor de vacanță, garajelor, terenurilor și altora 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.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Contractul de locațiune- Potrivit Codului civil contractele de cedare a folosinței bunurilor sunt cuprinse în denumirea generică a contractelor 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.

În vederea protejării dreptului locatorului cu privire la plata chiriei la termenele și în condițiile menționate în contracte sau, în lipsa acestora, prin lege, Codul civil prevede necesitatea înregistrării contractelor la organele fiscale. **În urma înregistrării, contractele de locațiune devin titluri executorii.**

Potrivit OPANAF 114/21.01.2019 contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată pot fi înregistrate la organele fiscale centrale din subordinea Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune se face prin depunerea Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune, însoțită de o copie a contractului de locațiune **la registratura** organului fiscal central competent sau prin **mijloace electronice de transmitere la distanță**. Formularul electronic C168 - Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune conform cu prevederile OPANAF 114/21.01.2019 se transmite prin portalul e-guvernare.ro și prin link-ul [Depunere Declarație unică și alte formulare SPV-PF](#) .

Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Organul fiscal central competent este:

- a) organul fiscal central în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții;
- b) organul fiscal central în a cărui rază teritorială locatorul, persoană fizică rezidentă, are domiciliul fiscal, potrivit legii;
- c) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul care face obiectul contractului de locațiune - în cazul persoanelor fizice nerezidente.

Modificarea sau încetarea contractului de locațiune pot fi înregistrate de locator la organul fiscal, prin depunerea cererii, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.

Organul fiscal organizează evidența contractelor de locațiune în **Registrul contractelor de locațiune** care se conduce informatizat, iar înregistrarea contractelor de locațiune se efectuează în maximum 5 zile de la data depunerii cererii.

Atentie! Potrivit OG nr. 16 din 15 iulie 2022, pentru contractele încheiate **începând cu 1 ianuarie 2023**, 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, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent.

Începând cu 1 ianuarie 2023 în cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, înregistrarea, la organul fiscal competent, a contractului încheiat între părți și a modificărilor survenite se efectuează **în termen de cel mult 90 de zile de la data la care a intervenit obligația înregistrării acestora.**

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

3. Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, 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. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad în sarcina proprietarului, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

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

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 BNR, din anul de realizare a venitului.

În vederea stabilirii venitului net anual se utilizează următoarele regimuri fiscale:

- **regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare** se aplică:
 - ✓ în toate cazurile dacă la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr de până la 5 contracte de închiriere, inclusiv.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

- ✓ în cazul în care contribuabilii nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate;
 - **regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate** se aplică:
 - ✓ în cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, pentru anul fiscal următor;
 - ✓ în cazul depășirii numărului de 5 contracte de închiriere în cursul anului fiscal, pentru anul fiscal următor;
 - ✓ optional de către contribuabilii care aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli.
 - **regimul de impozitare pe baza normelor de venit-** se aplică numai în cazul închirierii în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

Regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare

Determinarea venitului net anual se efectuează prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea asupra venitului brut a cotei de 40%, reprezentând cheltuieli forfetare, pentru care nu trebuie să se prezinte documente justificative.

Cheltuiala forfetară include:

- o uzura bunurilor închiriate;
- o cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora;
- o impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii;
- o comisionul reținut de intermediar;
- o primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Exemple de cheltuieli ocazionate de întreținerea și repararea bunurilor închiriate pe care proprietarul are obligația să le efectueze:

- ✓ întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii;
- ✓ elementele de construcție exterioară a clădirii, cum ar fi: acoperiș, fațadă, curțile și grădinile, precum și spații comune din interiorul clădirii, cum ar fi: casa scării, casa ascensorului, etc;
- ✓ întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii, respectiv ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze;

Atenție! Potrivit OG 16/2022 articolul 84, alineatul (3), începând cu veniturile aferente anului 2023:

"În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, **venitul brut reprezintă venitul impozabil.**"

Regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

Venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitate **ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri**, în conformitate cu evidența contabilă.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea **unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere la data de 31 decembrie a anului curent**, determină, în anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Contribuabilii care optează pentru determinarea venitului net din cedarea folosinței bunurilor în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, aplică regulile de impunere specifice veniturilor din activități independente și **au obligația completării Registrului de evidență fiscală și pe cea de conducere a evidenței contabile.**

Opțiunea de a determina venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, **este obligatorie pe o perioadă de 2 ani fiscali consecutivi** și se consideră reînnoită pentru o nouă perioadă dacă contribuabilul nu solicită revenirea la sistemul anterior, prin completarea declarației unice până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor expirării perioadei de 2 ani.

Opțiunea pentru determinarea venitului net în sistem real se exercită prin completarea Declarației unice cu informații privind determinarea venitului net anual în sistem real și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 25 mai, inclusiv, în cazul contribuabililor care au desfășurat activitate în anul precedent, respectiv în termen de 30 de zile de la începerea activității, în cazul contribuabililor care încep activitatea în cursul anului fiscal.

Cota de impozitare este de 10% aplicată asupra venitului net.

Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

4. Contribuția de asigurări sociale de sănătate în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, datorează CASS dacă realizează pentru anul curent venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii, a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii [Declarației unice Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.](#)

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară se efectuează prin cumularea veniturilor nete din cedarea folosinței bunurilor cu veniturile nete din activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, precum și din alte surse, care se estimează a se realiza în anul curent.

Baza anuală de calcul al CASS o reprezintă **echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară** în vigoare la data depunerii declarației.

Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de 10%.

Contribuabilii ale căror venituri se situează sub 12 salarii minime brute pe țară nu datorează CASS, dar pot opta pentru plata acesteia prin depunerea [Declarației unice Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.](#)

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Persoanele fizice al căror venit estimat se modifică în cursul anului în care se realizează veniturile și nu se mai încadrează în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară își pot modifica contribuția datorată prin rectificarea venitului estimat, prin depunerea [Declarației unice Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate](#), oricând până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Contribuabilii care datorează CASS și încep o activitate în luna decembrie depun Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la data de 25 mai, inclusiv a anului următor celui de realizare a venitului.

Termenul de plată a CASS este până la data de **25 mai**, inclusiv, a anului următor celui pentru care se datorează contribuția.

Atenție! Potrivit OG 16/2022 Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, **începând cu veniturile aferente anului 2023 datorează CASS la o bază de 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară**, după caz, dacă estimează pentru anul curent venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii a căror valoare cumulată este **cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a [Declarației unice Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate](#).

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Începând cu veniturile aferente anului 2023, baza anuală de calcul al CASS o reprezintă:

a) nivelul a **6 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul **veniturilor realizate cuprinse între 6 și 12 salarii minime brute pe țară**;

b) nivelul de **12 salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul **veniturilor realizate cuprinse între 12 și 24 de salarii minime brute pe țară**;

c) nivelul de **24 de salarii minime brute pe țară**, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, în cazul **veniturilor realizate de peste 24 de salarii minime brute pe țară**.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor stabilesc și declară contribuția și depun Declarația unică Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate până la data de 25 mai, inclusiv, a anului pentru care se datorează contribuția.

Persoanele fizice depun [Declarația unică Capitolul I. Date privind 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.

În situația în care venitul realizat se încadrează în același plafon cu venitul estimat, contribuabilii nu au obligația depunerii [Declarației unice Capitolul I. Date privind veniturile realizate](#), în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

5. Exemple de calcul al impozitului pe venit anual datorat și al contribuției de asigurări sociale de sănătate

Exemplul 1. Impozitare pe baza cotelor forfetare, chiria exprimată în lei

O persoană fizică realizează venituri dintr-un contract de închiriere, cu chiria în lei, care începe la 01.10.2022 și se încheie în data de 31.12.2023. Pentru declararea venitului anual estimat, persoana fizică depune [Declarația unică 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 menționată în contractul de închiriere = 2.000 lei/ lună.

Stabilirea **venitului brut estimat** = 2.000 lei x 3 luni = 6.000 lei

Determinarea **cheltuielilor forfetare** = 6.000 x 40% = 2.400 lei

Stabilirea **venitului net estimat** = 6.000 lei – 2.400 lei = 3.600 lei

Calculul **impozitului pe venit estimat datorat** = 3.600 lei x 10% = 360 lei

Persoana fizică nu datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), întrucât venitul net anual este sub plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară, respectiv sub 30.600 lei (2.550 lei x 12 luni = 30.600 lei). Salariul minim brut pe țară pentru anul 2022 este în sumă de 2.550 lei.

Plata impozitului pe venit se va realiza până la data de 25 mai 2023.

În anul 2023 persoana fizică va înregistra contractul de locațiune la organul fiscal competent până la data de 31.03.2023 și până la data de 25.05.2023 va depune [Declarația unică Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate](#) pentru anul 2023

Pentru anul 2023 **venitului brut** reprezintă **venitul impozabil**= 2000 lei x 12 luni=24.000 lei

Calculul **impozitului pe venit estimat datorat**=24.000 lei x10%=2.400 lei

Baza de calcul a CASS se va stabili în funcție de salariul minim brut pe țară pentru anul 2023.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Exemplul 2. Impozitare pe baza cotelor forfetare, chiria este echivalentul în lei al unei valute

O persoană fizică realizează venituri dintr-un contract de închiriere, cu chiria echivalentul în lei al unei valute, care începe la 01.09.2022 și se încheie în 31.12.2022.

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

Persoana fizică depune [Declarația unică Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate](#), în data de 29.09.2022 (respectând termenul de depunere de până la 30 zile).

Stabilirea **venitului brut estimat** = 1.000euro x 4 luni x 4,9479 = 19.792 lei

* 4.9479 este cursul de schimb al EURO comunicat de BNR in data de 28.09.2022

Determinarea **cheltuielilor forfetare** = 19.792 lei x 40% = 7.917 lei

Stabilirea **venitului net estimat** = 19.792 lei – 7.917 lei = 11.875 lei

Calculul **impozitului pe venit estimat datorat** = 11.875 lei x 10% = 1.188 lei

Întrucât venitul net anual estimat pentru anul 2022 este sub plafonul de 12 salarii minime brute pe țară (2.550 lei x 12=30.600 lei), persoana fizică nu datorează CASS.

În anul 2023, 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 2022. Astfel, completează și depune [Declarația unică Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate](#) în vederea stabilirii venitului brut realizat pentru anul 2022, respectiv venitul net realizat.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Exemplul 3. Impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

La data de 31.12.2021, o persoană fizică a realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea a **6 contracte de închiriere**, cu chiria exprimată în lei. În anul 2022, persoana fizică are obligația determinării venitului net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Persoana fizică a avut obligația depunerii [Declarației unice Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate](#) până la data de 25 mai 2022, inclusiv.

Contribuabilul a estimat **un venit brut** în valoare de 60.000 lei și **cheltuieli deductibile estimate** în valoare de 10.000 lei.

Venitul net anual estimat se calculează ca diferență între **venit brut estimat** și **cheltuielile deductibile estimate** = 60.000 lei – 10.000 lei = 50.000 lei

Impozitul pe venit estimat = 50.000 lei x 10% = 5.000 lei

Venitul net anual estimat pentru anul 2022 este peste plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară (2.550 lei x 12 = 30.600 lei), deci CASS este 10% x 30.600 lei = 3.060 lei

În anul 2023 persoana fizică va avea obligația recalculării venitului net anual, conform datelor din evidența contabilă, prin completarea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate, până la data de 25 mai, inclusiv.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

6. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice – formular 212

Declarația se depune astfel:

a) prin mijloace electronice de transmitere la distanță:

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

Formularul electronic poate fi descărcat gratuit accesând **www.anaf.ro**, secțiunea Servicii online, subsecțiunea Declarații electronice - Descărcare declarații.

b) în format hârtie, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

6.1. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate.

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care impunerea este finală, au obligația să completeze și să depună [Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - 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 încheierea contractului între părți** și respectiv **până la data de 25 mai**, inclusiv, a fiecărui an, pentru contractele în curs, încheiate în anii anteriori.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

Pentru contractele în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, determinarea venitului net anual se efectuează pe baza **cursului de schimb al pieței valutare**, comunicat de B.N.R., **din ziua precedentă celei în care se depune declarația unică.**

Dacă intervin modificări ale clauzelor contractuale sau în cazul rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate, venitul este recalculat de către contribuabil, pe baza declarației unice .

Contribuabilii care încep o activitate în luna decembrie depun declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a venitului.

6.2. Depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, determinate în sistem real, precum și cei care obțin venituri din închirierea în scop turistic al camerelor din locuințele proprietate personală au obligația de a depune Declarația unică la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării impozitului anual pe venit. Declarația se completează pentru fiecare sursă din cadrul fiecărei categorii de venit.

Declarația unică Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate se completează și de către contribuabilii care aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare și chiria este exprimată în valută.

Nu se depune Declarația unică Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate, pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în lei și nu s-a

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor optat pentru stabilirea venitului net anual în sistem real, iar la sfârșitul anului anterior nu au în derulare un număr mai mare de 5 contracte de închiriere.

Nedepunerea „Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice”, până la data prevăzută în legislația fiscală, se sancționează cu **amendă cuprinsă între 50 și 500 de lei.**

7. Termenul și modalitățile de plată ale impozitului pe venit și contribuției de asigurări sociale de sănătate

Termenul de plată al impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și a CASS este de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Modalități de plată:

- prin virament bancar;
- în numerar, în conturile deschise la Trezoreria Statului pe raza căruia contribuabilii au domiciliul fiscal;
- prin mandat poștal la subunitățile poștale ale C.N. Poșta Română S.A.;
- on-line, cu cardul, prin intermediul platformei Ghiseul.ro care este interconectată cu serviciul Spațiul Privat Virtual;
- cu card bancar, la caserile Trezoreriei Statului pe raza cărora contribuabilii au domiciliul fiscal.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

8. Taxa pe valoarea adăugată

Potrivit art. 292 din Codul fiscal, arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă sunt **operațiuni scutite de TVA**, cu următoarele excepții:

- operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, inclusiv închirierea terenurilor amenajate pentru camping;
- închirierea de spații sau locații pentru parcare a autovehiculelor;
- închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobile;
- închirierea seifurilor.

Orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunilor scutite menționate mai sus. Opțiunea se notifică organelor fiscale competente prin depunerea formularului "NOTIFICARE privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal".

Persoana impozabilă stabilită în România, neînregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal, trebuie să solicite înregistrarea, dacă optează pentru taxare, și să depună și NOTIFICAREA. În urma depunerii declarației de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal competent va emite certificatul de înregistrare în scopuri de TVA pe care este înscris codul și data de la care este valabilă înregistrarea în scopuri de TVA.

După eliberarea certificatului de înregistrare în scopuri de TVA, organul fiscal va înscrie contribuabilul în Registrul persoanelor impozabile înregistrate în scopuri de TVA.

Tratamentul fiscal al veniturilor din cedarea folosinței bunurilor

9. Informații suplimentare

ANAF vine în sprijinul contribuabililor în vederea îndeplinirii obligațiilor fiscale ce le revin facilitând accesul la informații, după cum urmează:

- Pentru a beneficia de îndrumare și asistență cu caracter general, în domeniul fiscal, contribuabilii pot apela **Call-center-ul ANAF la numărul de telefon: 031.403.91.60;**
- Pentru a solicita informații personalizate privind situația fiscală, contribuabilii pot utiliza serviciul **Spațiul Privat Virtual.**
- Pentru înregistrarea persoanelor fizice în **Spațiul Privat Virtual** și completarea declarației unice, contribuabilii pot accesa:
 - o **www.anaf.ro** secțiunea **Servicii Online/ Înregistrare/Înrolare persoane fizice și juridice în Spațiul Privat Virtual**
 - o **www.anaf.ro** secțiunea **Asistență Contribuabili/Servicii oferite contribuabililor**
- Ghidul fiscal al contribuabililor persoane fizice care realizează venituri din închirierea și subînchirierea bunurilor mobile și imobile și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală se regăsește accesând **www.anaf.ro** secțiunea **Asistență Contribuabili/Servicii oferite contribuabililor/Ghiduri curente și alte materiale informative**
- La sediile unităților fiscale sunt puse la dispoziția contribuabililor calculatoare destinate auto-servirii pe care aceștia le pot utiliza în vederea înregistrării în Spațiul Privat Virtual și depunerea declarației unice sub îndrumarea directă a funcționarilor ANAF.