



**Ghidul fiscal al contribuabililor
persoane fizice care realizează venituri
din închirierea și subînchirierea
bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal**

CUPRINS

1.	Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor	2
2.	Contractul de locațiune	2
	2.1. Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune	2
	2.2. Modalitatea de depunere a Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune	3
	2.3. Notificarea privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere	3
3.	Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal	4
	3.1. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și a impozitului datorat, în situația în care o persoană fizică închiriaza unei alte persoane fizice	4
	3.2. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și a impozitului datorat, în situația în care o persoană fizică închiriaza unei persoane juridice sau unei alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă	6
4.	Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)	6
5.	Modalități de plată a impozitului și a contribuției de asigurări sociale de sănătate	10
6.	Taxa pe valoarea adăugată	10
7.	Sanțiuni	12
8.	Informații suplimentare	12
9.	Modalitatea de interacțiune cu ANAF	12
10.	Legislația fiscală și materiale informative	12

Introducere

Prezentul ghid se adresează persoanelor fizice care obțin în anul 2024 venituri din închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimoniul personal.

1. 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 această categorie de venit se cuprind veniturile din:

- a) închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimoniul personal;
- b) arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal;
- c) închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

Veniturile obținute din închirieri și subînchirieri de bunuri imobile din patrimoniul personal sunt cele din cedarea folosinței locuinței, a caselor de vacanță, garajelor, terenurilor și altele asemenea, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct, arendare și altele asemenea, inclusiv a unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate.

2. Contractul de locațiune

Potrivit Codului civil¹ contractele de cedare a folosinței bunurilor sunt cuprinse în denumirea generică a contractelor de locațiune.

2.1 Înregistrarea fiscală a contractelor de locațiune

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.

În vederea înregistrării contractului, contribuabilii depun *Cererea 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 semnătura acestuia.

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 *Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune*, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.

¹ Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Dovada înregistrării la organul fiscal competent a contractului de închiriere, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este:

- a) copia cererii având înscrise numărul și data înregistrării la organul fiscal - pentru cererile depuse direct la registratura organului fiscal competent;
- b) copia cererii, însoțită de confirmarea de primire semnată de reprezentantul organului fiscal competent - pentru cererile depuse prin poștă cu confirmare de primire;
- c) copia cererii, însoțită de mesajul electronic transmis de sistemul de tranzacționare a informațiilor - pentru cererile depuse prin mijloace electronice de transmitere la distanță.

2.2. Modalitatea de depunere a Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune, însoțită de o copie a contractului de închiriere se depun la **registratura** organului fiscal central competent sau prin **mijloace electronice de transmitere la distanță**.

Formularul electronic al *Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune* poate fi descărcat accesând portalul ANAF www.anaf.ro secțiunea *Servicii online*, rubrica *Declarații electronice* și se poate transmite:

- prin intermediul serviciului "Spațiul privat virtual" (SPV) – rubrica *Depunere declarație unică și alte formulare SPV-PF*;
- pe site-ul e-guvernare.ro, cu semnătură electronică calificată.

Organul fiscal central competent este:

- a) organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana fizică rezidentă are domiciliul fiscal, potrivit legii;
- b) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul imobil care face obiectul contractului de închiriere/organul fiscal în a cărui rază teritorială se află domiciliul fiscal al împuternicitului, după caz, pentru persoanele fizice nerezidente;
- c) organul fiscal în raza căruia se face constatarea închirierii bunului mobil, conform dispozițiilor legale fiscale, în cazul persoanelor fizice nerezidente.

2.3. Notificarea privind nedepunerea la termen a cererii de înregistrare a contractelor de închiriere

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.

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

3.1. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și a impozitului datorat, în situația în care o persoană fizică închiriază unei alte persoane fizice

Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile plătite 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, 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 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, indiferent de momentul încasării chiriei.

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.

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 înțelegerii 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 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 net anual din cedarea folosinței bunurilor, 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** de către persoana fizică **prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei 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.

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare, din închirierea în scop turistic a camerelor situate în

locuințe 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 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**, în cazul celor care au încheiat contractele respective în anii anteriori.

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 Banca Națională a României, din ziua precedentă celei în care se depune declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

În situațiile în care intervin **modificări ale clauzelor contractuale** sau **în cazul rezilierii**, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți, pentru care determinarea venitului brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării chiriei, și în care chiria este exprimată în lei sau reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, venitul este recalculat de către contribuabil, pe baza *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*. În acest caz, determinarea venitului 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.

Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, pentru care determinarea venitului brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal și în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, au obligația de a depune *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate* 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 unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice* se completează pentru fiecare sursă din cadrul fiecărei categorii de venit.

Nu se depune Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, a căror impunere este finală², precum și pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor³ pentru care chiria este exprimată în lei.

² Art. 122 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

³ Prevăzute la art. 84 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal și a impozitului datorat, în situația în care o persoană fizică închiriază unei persoane juridice sau unei alte entități care are obligația de a conduce evidență contabilă

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 Banca Națională a României, 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.

4. Contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS)

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, din una sau mai multe surse, sau venituri din alte categorii, datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la o bază anuală de calcul de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a *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*, 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 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*.

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate în cazul persoanelor care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor o reprezintă:

a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a *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, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 salarii minime brute pe țară inclusiv 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 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 cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 salarii minime brute pe țară inclusiv 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 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 cazul veniturilor realizate cel puțin egale cu 24 de salarii minime brute pe țară*.

Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a *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* se efectuează prin **cumularea veniturilor** din drepturi de proprietate intelectuală, din asocierea cu o persoană juridică, cedarea folosinței bunurilor, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, din alte surse, 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.

La încadrarea în plafonul de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a *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* nu se iau în calcul veniturile neimpozabile⁴.

Contribuția de asigurări sociale de sănătate se calculează de către contribuabili prin **aplicarea cotei de contribuție de 10% asupra bazei anuale de calcul** reprezentând nivelul a 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a *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*, după caz. Declarația se depune până la data de 25 mai inclusiv a anului pentru care se datorează contribuția.

⁴ Prevăzute la art. 93 și 105 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor depun *Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate*, 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 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*.

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 *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate* în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate.

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 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 data producerii evenimentului**. Salariul minim brut pe țară garantat în plată este cel în vigoare la termenul de depunere a *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*.

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 exceptate⁵ de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate,

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 contribuția de asigurări sociale de sănătate,

care au optat pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate, 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 impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind*

⁵ persoane exceptate prevăzute la art. 154 ain. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate dacă veniturile realizate sunt cel puțin egale cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.

În acest caz, contribuția datorată⁶ pentru anul în care au fost realizate veniturile este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale calculate.

Persoanele fizice al căror **venit estimat se modifică în cursul anului** în care se realizează veniturile și nu se mai încadrează în plafonul de cel puțin 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a *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* își pot modifica contribuția datorată prin rectificarea venitului estimat, prin 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*, oricând până la împlinirea termenului legal de depunere a *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate*.

În situația în care persoanele fizice au estimat pentru anul curent un venit net anual cumulat⁷ 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 contribuția de asigurări sociale de sănătate la o bază de calcul de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, după caz, în vigoare la termenul de depunere a *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* și au obligația depunerii *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 a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării contribuției de asigurări sociale de sănătate.

În cazul în care 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 contribuția de asigurări sociale de sănătate la o bază de calcul egală cu 6 salarii minime brute pe țară și depun *Declarația unică 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 a anului următor celui de realizare a veniturilor, în vederea definitivării contribuției de asigurări sociale de sănătate, în cazul în care în anul de realizare a veniturilor:

a) nu au obținut venituri din salarii și asimilate salariilor pentru care datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la un nivel cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară în vigoare în perioada în care au fost realizate veniturile;

⁶ Contribuția datorată potrivit art. 180 alin. (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

⁷ Venituri prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) – h) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

b) nu s-au încadrat în categoriile de persoane exceptate⁸ de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate;

c) nu au obținut venituri din activități independente pentru care datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la un nivel cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a *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.*

Prevederile menționate la paragraful anterior se aplică și în cazul în care persoanele fizice⁹ au estimat venituri cumulate cel puțin egale cu 6 salarii minime brute pe țară, iar până la termenul prevăzut pentru depunerea *Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate* au procedat la corectarea declarației inițiale prin depunerea unei declarații rectificative, ca urmare a realizării de venituri sub plafon.

5. Modalități de plată a impozitului și a contribuției de asigurări sociale de sănătate

Ca modalități de efectuare a plăților către Agenția Națională de Administrare Fiscală, amintim:

- cu cardul bancar sau numerar la casieriile Trezoriei Statului pe raza cărora contribuabilii/plătitorii își au domiciliul fiscal;
- prin virament bancar;
- cu mandat poștal, prin intermediul oficiilor poștale.

Informații suplimentare privind modalitățile de efectuare a plăților se regăsesc în [Broșura](#) privind modalitățile de efectuare a plăților către Agenția Națională de Administrare Fiscală.

6. Taxa pe valoarea adăugată

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 TVA¹⁰**, 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, în condițiile stabilite prin Normele metodologice de aplicare a [titlului VII](#) din Codul fiscal.

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

⁸ categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate prevăzute la art. 154 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

⁹ persoanele fizice aflate în situația prevăzută la art. 170 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

¹⁰ Art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Codul fiscal¹¹. Încetarea opțiunii de taxare se notifică prin depunerea formularului "NOTIFICARE privind anularea opțiunii de taxare a operațiunilor prevăzute la art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul fiscal"¹².

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. Opțiunea de înregistrare în scopuri de taxă nu ține loc de opțiune de taxare a operațiunilor.

Persoana impozabilă care a optat pentru regimul de taxare poate aplica regimul de scutire de taxă doar de la data înscrisă în NOTIFICAREA privind anularea opțiunii de taxare.

Opțiunea pentru înregistrarea în scopuri de TVA se exercită prin depunerea declarației de înregistrare în scopuri de TVA, direct sau prin împuternicit/reprezentant legal/reprezentant fiscal, respectiv formularul 020 - *Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni pentru persoane fizice române și străine care dețin cod numeric personal* completând în mod corespunzător rubrica "Date privind vectorul fiscal", secțiunea TVA sau formularul 030 - *Declarație de înregistrare fiscală/Declarație de mențiuni pentru persoane fizice care nu dețin cod numeric personal sau Declarația pentru înregistrarea/modificarea în mediu electronic a mențiunilor ulterioare înregistrării fiscale, precum și pentru radierea înregistrării fiscale – formular 700* (se depune exclusiv prin mijloace electronice de depunere la distanță), după caz.

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, registru care este public și se află pe portalul Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Începând cu data înregistrării în scopuri de TVA, contribuabilii au obligația să depună la organul fiscal competent, la termenele prevăzute de lege următoarele declarații fiscale, după caz:

- *Decont de taxă pe valoarea adăugată* (formularul 300) – lunar/trimestrial;
- *Declarație informativă privind livrările/prestările și achizițiile efectuate pe teritoriul național de persoane înregistrate în scopuri de TVA* (formularul 394) – lunar/trimestrial;
- precum și alte declarații fiscale prevăzute de lege, în funcție de situația specifică.

7. Sancțiuni

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 lei¹³.

¹¹ Formular aprobat prin anexa nr. 1 la Normele metodologice de aplicare a prevederilor titlului VII din Codul fiscal;

¹² Formular aprobat prin anexa nr. 2 la Normele metodologice de aplicare a prevederilor titlului VII din Codul fiscal.

¹³ Art. 336 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

8. Informații suplimentare

Informații detaliate se pot obține:

- accesând portalul ANAF, www.anaf.ro;
- telefonic, la Serviciul central de asistență contribuabili – Contact-center, la numărul de telefon: 031.403.91.60;
- la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul organelor fiscale teritoriale.

9. Modalitatea de interacțiune cu ANAF

Transmiterea cererilor, înscrisurilor sau a oricăror altor documente către organele fiscale de către persoanele juridice, asocierile și alte entități fără personalitate juridică, persoanele fizice care desfășoară o profesie liberală sau exercită o activitate economică în mod independent se efectuează exclusiv prin intermediul Spațiului Privat Virtual. Prin intermediul acestui serviciu se efectuează comunicarea electronică a informațiilor și înscrisurilor între Agenția fiscală și contribuabili, aceștia având și posibilitatea de a vizualiza situația fiscală și financiară propriei.

Informații cu privire la înregistrarea în "Spațiul Privat Virtual", se regăsesc pe portalul Agenției Naționale de Administrare Fiscală: www.anaf.ro, secțiunea - Servicii online, rubrica - Înregistrare utilizatori¹⁴.

În ceea ce privește depunerea declarațiilor fiscale, formularele electronice sunt accesibile pe site-ul ANAF și se depun electronic, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

10. Legislația fiscală și materiale informative

- [Legea 227/2015 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare](#)
- [Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare](#)
- [Calendarul obligațiilor fiscale](#);
- [Ghidurile elaborate de Agenția Națională de Administrare Fiscală](#)

¹⁴ https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/servicii_online/inreg_inrol_pf_pj_spv



Agenția Națională de Administare Fiscală