



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-768 / 12.02.2024



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

Impozitarea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, începând cu 1 ianuarie 2024

D.G.R.F.P. Cluj-Napoca informează contribuabilii faptul că, începând cu 1 ianuarie 2024, prin O.U.G. nr.115/2023 **au fost introduse noi prevederi** care completează regulile privind calculul, reținerea și declararea impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor realizate de persoanele fizice, și anume :

S-a introdus o cotă forfetară de 20 % aplicată asupra venitului brut care se scade din acesta, pentru determinarea venitului net anual impozabil în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor obținute de persoanele fizice.

În situația în care chiriașul este o persoană juridică sau altă entitate care are obligația de a conduce evidență contabilă, acesta are obligația de a calcula și de a reține impozitul de 10% aplicat la venitul net , la momentul plății venitului către proprietar-persoană fizică.

Impozitul pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, reținut la sursă de către persoanele juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, se declară prin formularul 100 "Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat ", până la data de 25 a lunii următoare celei în care a fost reținut.

Nu există obligația completării Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile de către persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor.

Declarația unică (formularul 212) se depune în termen de 30 de zile de la încheierea/încetarea contractului , respectiv 25 mai a fiecărui an pentru contractele în curs, de către persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, cu excepția celor care obțin venituri din:

- a) cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă, pentru care impozitul este reținut la sursă de plătitorul venitului;
- b) arendare, pentru care impozitul este reținut la sursă de plătitorul venitului;

c) **închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală**, pentru care venitul se declară în anul următor celui de realizare.

În cazul persoanelor fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor de la plătitori persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă **se menține obligația depunerii declarației unice, în vederea stabilirii CASS** datorată la veniturile din cedarea folosinței bunurilor definite la art.83 din Codul Fiscal dacă , prin cumularea cu veniturile estimate din drepturi de proprietate intelectuală, din asocierea cu o persoană juridică ,cu câștigul net din investiții, veniturile din activități agricole , silvicultură și piscicultură și din alte surse, se încadrează 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 -Capitolul II .

Au fost abrogate dispozițiile potrivit cărora veniturile realizate din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere, sunt calificate ca venituri din activități independente. De asemenea, a fost eliminată opțiunea de determinare a venitului net din cedarea folosinței bunurilor în sistem real , pe baza datelor din contabilitate.

Se menține obligația înregistrării contractelor de închiriere a bunurilor din patrimoniul personal, încheiate de persoanele fizice în calitate de proprietari, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, prin depunerea "Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune", însoțită de copia contractului de locațiune. Sunt exceptate de la această obligație, persoanele fizice care obțin venituri din arendare și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală. "

Baza legală:

- Legea nr.227 /2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr.115/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare în domeniul cheltuielilor publice, pentru consolidare fiscală, combaterea evaziunii fiscale, pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru prorogarea unor termene
- OPANAF nr. 172 din 31 ianuarie 2024 privind modificarea și completarea OPANAF nr. 587/2016 pentru aprobarea modelului și conținutului formularelor utilizate pentru declararea impozitelor și taxelor cu regim de stabilire prin autoimpunere sau reținere la sursă
- OPANAF nr. 2.031 din 17 noiembrie 2022 privind modificarea și completarea 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

Compartimentul Comunicare Relații Publice și Mass Media