

# VENITURI DIN ÎNCHIRIEREA, ÎN SCOP TURISTIC, A CAMERELOR SITUATE ÎN LOCUINȚA PROPRIETATE PERSONALĂ – OBLIGAȚII DECLARATIVE

**Rodica CIOFLICEANU**  
Agenția Națională de Administrare Fiscală

Începând cu 1 ianuarie 2012, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 125/2011<sup>1</sup>, prin care au fost aduse modificări și completări Legii nr. 571/2003<sup>2</sup> privind Codul fiscal, a fost reglementat un sistem simplificat de impunere pentru veniturile realizate de către persoanele fizice, proprietari de camere închiriate în scop turistic.

Veniturile obținute de către persoanele fizice din închirierea, în scop turistic, a camerelor situate în locuința proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice din domeniul turismului, fac parte din categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.

Impunerea acestor venituri se realizează pe baza normelor de venit sau, în cazul în care se optează, venitul net se poate determina în sistem real, pe baza datelor din contabilitate.

În cazul determinării venitului net în sistem real, organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă este obligatorie.

## 1. Stabilirea venitului net pe baza normelor de venit

1.1. Norma anuală de venit, corespunzătoare unei camere de închiriat, se determină de direcțiile generale ale finanțelor publice județene și a municipiului București, după caz, pe baza criteriilor stabilite prin Ordinul comun nr. 22/28/2012<sup>3</sup> al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului finanțelor publice și a propunerilor Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului privind nivelul normelor anuale de venit.

În vederea stabilirii obligațiilor de plată datorate, persoanele care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere, inclusiv, au obligația să depună, pentru anul în curs, *Declarația privind venitul estimat/norma de venit (formular 220)*.

Declarația se completează pentru fiecare an fiscal și se depune până la data de 31 ianuarie, inclusiv, la organul fiscal în a cărui rază teritorială persoana respectivă își are domiciliul.

La declarație se va anexa formularul Fișa capacității de cazare, completat corespunzător situației proprii contribuabilului. În funcție de caracteristicile capacității de cazare, norma anuală de venit corespunzătoare unei camere de închiriat poate fi ajustată pe baza unor coeficienți de corecție, corespunzător criteriilor prevăzute în formular.

În formularul 220, la Secțiunea II Date privind veniturile estimate, pe surse și categorii de venit, lit. A se vor bifa căsuțele de la pct.1, respectiv "Categorii de venit" și "Cedarea folosinței bunurilor" - "În scop turistic", menționându-se numărul de camere închiriate în scop turistic, pentru anul în curs, situate în locuința proprietate personală și căsuța de la pct. 3 "Normă de venit".

<sup>1</sup> Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 125/27.12.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal (M.O. nr. 938/30.12.2011)

<sup>2</sup> Legea nr. 571/22.12.2003 privind Codul fiscal (M.O. nr. 927/23.12.2003), cu modificările și completările ulterioare

<sup>3</sup> Ordinul comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 22/06.01.2012 și al ministrului finanțelor publice nr. 28/10.01.2012 privind criteriile de stabilire a normei anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat în scop turistic situate în locuința proprietate personală (M.O. nr. 22/11.01.2012)

În cazul în care, persoanele respective încep să realizeze în cursul anului, după data de 31 ianuarie, venituri de această natură, declarația se va depune în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului.

Impozitul anual datorat se stabilește de organul fiscal prin *Decizia de impunere pentru plăți anticipate cu titlu de impozit* - formular 260, prin aplicarea cotei de 16% asupra normei anuale de venit (ajustată), impozitul fiind final.

În cursul anului fiscal, persoanele fizice sunt obligate să efectueze plăți anticipate cu titlu de impozit către bugetul de stat, în contul impozitului anual datorat, în două rate egale, astfel: 50% din impozit până la data de 25 iulie, inclusiv și 50% din impozit până la data de 25 noiembrie, inclusiv.

După încheierea anului fiscal, nu se va depune *Declarația privind veniturile realizate din România - formular 200*.

Pentru declarațiile privind venitul estimat/norma de venit depuse în luna noiembrie sau decembrie, impozitul anual datorat se stabilește prin *Decizie de impunere anuală pentru veniturile realizate din România de persoanele fizice (formular 250)* și se plătește în termen de cel mult 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere.

1.2. O situație specială poate apărea în cazul în care persoanele care realizează venituri în condițiile de la pct. 1.1 depășesc în cursul anului numărul de 5 camere închiriate.

În această situație va avea loc modificarea sistemului de impunere.

Astfel, de la data depășirii numărului de camere și până la sfârșitul anului fiscal, veniturile realizate se vor încadra în continuare în categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, însă determinarea venitului net se va realiza în sistem real, potrivit regulilor de stabilire prevăzute pentru categoria venituri din activități independente (art. 48 din Codul fiscal).

De la data depășirii numărului de camere, persoana respectivă va conduce contabilitate în partidă simplă.

În cursul anului fiscal, persoanele aflate în situația descrisă sunt obligate să notifice, organului fiscal competent, depășirea numărului de 5 camere de închiriat, în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului. Se va depune astfel un nou formular 220 - *Declarația privind venitul estimat/norma de venit*.

În acest caz, la Secțiunea II Date privind veniturile estimate, pe surse și categorii de venit, lit. A se vor bifa căsuțele de la pct. 1, respectiv "Categorია de venit" și "Cedarea folosinței bunurilor" - "În scop turistic", menționându-se numărul de camere de închiriat în scop turistic, pentru anul în curs, situate în locuințe proprietate personală și căsuța de la pct. 3 "Sistem real".

Pentru perioada rămasă din anul fiscal, venitul net se stabilește în sistem real, potrivit prevederilor art. 48 din Codul fiscal, organul fiscal urmând a recalcula plățile anticipate datorate de persoanele aflate în această situație.

## **2. Stabilirea venitului net în sistem real**

Persoanele care realizează venituri din închirierea, în scop turistic, a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, pot opta pentru determinarea venitului net anual în sistem real. În această situație, stabilirea venitului net se face pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă, potrivit prevederilor art. 48 Cod fiscal.

Opțiunea privind modificarea regimului de impozitare se exercită pentru fiecare an fiscal, prin depunerea Declarației privind venitul estimat/norma de venit, pentru anul în curs, la organul fiscal competent, până la data de 31 ianuarie inclusiv.

Specific acestei categorii de venituri este faptul că, opțiunea de a determina venitul net pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă va trebui reînnoită în fiecare an fiscal, nefiind aplicabile dispozițiile de la art. 51 alin. (2) din Codul fiscal.

În formularul 220, la Secțiunea II Date privind veniturile estimate, pe surse și categorii de venit, lit. A, se va bifa căsuța de la pct. 2 Opțiune privind modificarea modului de determinare a venitului net.

Totodată, la Secțiunea II Date privind veniturile estimate, pe surse și categorii de venit, lit. A, se vor bifa căsuțele de la pct. 1, respectiv "Categorii de venit" și "Cedarea folosinței bunurilor" - "În scop turistic", menționându-se numărul de camere închiriate în scop turistic, pentru anul în curs, situate în locuința proprietate personală, precum și căsuța de la pct. 3 "Sistem real".

În formularul 220 se vor completa rândurile 1-3 de la Secțiunea II, lit. B: Venit brut estimat, Cheltuieli deductibile estimate, respectiv Venit net estimat.

În această situație, nu se va mai anexa la formular Fișa capacității de cazare.

În cazul în care, veniturile încep să se realizeze în cursul anului, după data de 31 ianuarie, opțiunea privind modificarea regimului de stabilire a venitului net se va face pentru anul fiscal în curs, în termen de 15 zile de la data producerii evenimentului, prin depunerea Declarației privind venitul estimat/norma de venit, completată ca mai sus.

În cursul anului fiscal contribuabilii sunt obligați să efectueze plăți anticipate cu titlu de impozit către bugetul de stat, în contul impozitului anual datorat, în două rate egale, astfel: 50% din impozit până la data de 25 iulie, inclusiv și 50% din impozit până la data de 25 noiembrie, inclusiv.

Stabilirea venitului net se face de contribuabil pe baza datelor din contabilitatea în partidă simplă și se declară în Declarația privind venitul realizat din România (formular 200), depusă după încheierea anului fiscal, până la data de 25 mai a anului următor celui de realizare a venitului.

Așa cum s-a arătat, organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă este obligatorie pentru persoanele care au optat pentru stabilirea venitului net în sistem real.

În cazul în care, veniturile sunt obținute din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, având o capacitate de cazare mai mare de 5 camere de închiriat, acestea sunt calificate ca venituri din activități independente și se supun impunerii potrivit prevederilor Capitolului II "Venituri din activități independente" de la Titlul III "Impozitul pe venit" din Codul fiscal.

Modelul și conținutul formularelor, la care s-a făcut referire, au fost aprobate prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/2012<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 52/20.01.2012 pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare prevăzute la titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal (M.O. nr. 72/30.01.2012)