



MINISTERUL FINANTELOR
Agencia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Tulcea
Compartimentul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați



Tratamentul fiscal aplicabil veniturilor realizate din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

6 AUGUST 2025



Cuprins

1.Cadru legislativ.....	3
2.Definirea veniturilor obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal	4
3.Contractul de arendare.....	6
4.Stabilirea venitului brut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal.....	8
5. Stabilirea venitului net din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal	10
6. Calcularea, reținerea și plata impozitului	11
7.Stabilirea, declararea și plata CASS pentru veniturile din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal....	13
8. Depunerea declarației unice	21
9. Surse de informare și materiale informative puse la dispoziție de A.N.A.F.	23



1.Cadru legislativ

- Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal¹, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare²;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

¹ https://www.anaf.ro/anaf/internet/ANAF/asistenta_contribuabili/legislatie/codul_fiscal/

² https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/cod_procedura/Cod_Procedura_Fiscala_2023.htm



2. Definirea veniturilor obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Potrivit Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, veniturile obținute din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal sunt clasificate în **categoria veniturilor din cedarea folosinței bunurilor.**

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor sunt veniturile, în bani și/sau natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute de către proprietar, **uzufructuar** sau alt deținător legal, **altele decât veniturile din activități independente.**

Potrivit art.1836 din Codului Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

- **terenurile cu destinație agricolă**, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice,



amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

- **animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele**
- **și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole.**



3.Contractul de arendare

Potrivit Codului Civil, art. 1778, alin. (1) arendarea reprezintă **locățiunea bunurilor agricole.**

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local; când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate.



De reținut!

- Toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare revin **arendașului**.
- Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local constituie, în condițiile legii, **titluri executorii** pentru plata arende la termenele și în modalitățile stabilite în contract.
- Subarendarea totală sau parțială este interzisă, *sub sancțiunea nulității absolute*.
- Contractul de arendare **se reînnoiește de drept**, pentru aceeași perioadă, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin 1 an.



4.Stabilirea venitului brut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Venitul brut obținut din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal se stabilește pe baza raportului juridic/contractului încheiat între părți și reprezintă totalitatea sumelor în bani încasate și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură primite.

În cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se face pe baza prețurilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotărâri ale consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, ca urmare a propunerilor direcțiilor teritoriale de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, hotărâri ce trebuie emise înainte de începerea anului fiscal.

Aceste hotărâri se transmit, în cadrul aceluiași termen, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice, pentru a fi comunicate unităților fiscale din subordine.



MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Tulcea

Compartimentul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

În cazul în care prețurile medii ale produselor agricole au fost modificate în cursul anului fiscal de realizare a venitului, noile prețuri pentru evaluarea în lei a veniturilor din arendă exprimate în natură, pentru determinarea bazei impozabile, se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare comunicării acestora către direcțiile generale regionale ale finanțelor publice.

Prețurile medii ale produselor agricole, stabilite și/sau modificate potrivit paragrafelor anterioare, sunt publicate pe portalul Agenției Naționale de Administrare Fiscală și pot fi vizualizate prin accesarea link-ului:

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Judete_PreturiAgricole_2025.html



5.Stabilirea venitului net din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Venitul net din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin **aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.**

Cheltuiala deductibilă aferentă venitului, stabilită în cota forfetară de 20% aplicată la venitul brut, reprezintă uzura bunurilor închiriate și cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea acestora, impozitele și taxele pe proprietate datorate potrivit legii, primele de asigurare plătite pentru bunul cedat spre folosință, respectiv eventuale nerealizări ale veniturilor din arendare scontate, generate de condiții naturale nefavorabile, cum ar fi: grindina, seceta, inundații, incendii și altele asemenea.



6. Calcularea, reținerea și plata impozitului

Calculul, reținerea și plata impozitului aferent veniturilor din arendă intra în sarcina **arendașului**.

Impozitul pe veniturile din arendă se calculează prin reținere la sursă către plătitorii de venit la momentul plății venitului, prin aplicarea **cotei de 10% asupra venitului net, impozitul fiind final**.

Impozitul astfel calculat se reține și se plătește la bugetul de stat până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut.

Plătitorii de venituri din arendă au obligația să completeze și să depună, până la **data de 25 inclusiv a lunii următoare** celei în care s-au plătit veniturile, formularul 112 “Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate”, în care declară impozitul pe veniturile din arendă calculat și reținut.

Formularul 112 se transmite prin mijloace electronice de transmitere la distanță, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Semnarea declarației se realizează prin utilizarea certificatului



MINISTERUL FINANTELOR
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Tulcea
Compartimentul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

calificat, eliberat în condițiile Legii nr.214/2024 privind utilizarea semnăturii electronice, a mărcii temporale și prestarea serviciilor de încredere bazate pe acestea.

Plătitorii de venituri din arendă **nu au obligația** completării și depunerii Declarației informative privind impozitul reținut la sursă și câștigurile/pierderile din investiții, pe beneficiari de venit - **formular 205**



7. Stabilirea, declararea și plata contribuției de asigurări sociale de sănătate (CASS) pentru veniturile din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

Baza anuală de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate în cazul persoanelor care realizează venituri din cele prevăzute la art. 155 alin. (1) lit. c) - h) din Codul fiscal o reprezintă :

- a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, 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 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 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, se efectuează prin **cumularea veniturilor nete din arendarea bunurilor agricole** din patrimoniul personal realizate, **cu alte categorii de venituri realizate**, 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, câștigul și/sau venitul impozabil din alte surse.



Situații care pot apărea în practică

1. Situația în care persoanele fizice realizează venituri din arendă, obținute de la un singur plătitor de venit, iar nivelul net estimat al acestor venituri, pentru anul curent, este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară

În acest caz, plătitorul de venit are obligația să calculeze contribuția de asigurări sociale de sănătate prin aplicarea cotei de contribuție de 10% asupra bazei de calcul, să o rețină și să o plătească.

În contractul încheiat între părți se precizează obligația plătitorului de venit de a calcula, reține și plăti contribuția prin reținere la sursă, în anul în curs.

Nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției anuale datorate.

Plătitorul de venit depune formularul 112 „Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate” până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care contribuția de asigurări sociale de sănătate a fost reținută. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate se efectuează în cadrul aceluiași termen.



2. Situația în care persoanele fizice realizează venituri din arendă din mai multe surse iar veniturile nete estimate a se realiza de la cel puțin un plătitor de venit sunt egale sau mai mari decât nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.

În această situație, persoana fizică desemnează, prin contractul încheiat între părți, plătitorul de venit de la care venitul realizat este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară și care are obligația să calculeze contribuția de asigurări sociale de sănătate prin aplicarea cotei de 10% asupra bazei de calcul, să rețină și să plătească contribuția pentru anul în curs.

Nivelul contribuției calculate și reținute la fiecare plată de către plătitorul de venit este cel stabilit de părți, până la concurența contribuției datorate.

În acest caz, plătitorul de venit desemnat depune formularul 112 „Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate” până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care aceasta a fost reținută. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate se efectuează în cadrul aceluiași termen.

Persoanele fizice care realizează venituri din arendă din mai multe surse pentru care plătitorul de venit a reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate, aceasta fiind aferentă unei baze de calcul mai mici decât nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară, **au obligația depunerii formularului 212 - Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice**, dacă nivelul venitului net cumulat realizat este cel puțin egal cu 12 sau cu 24 de



salarii minime brute pe țară, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate aferente unei baze de calcul egale, după caz, cu nivelul a 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară în vigoare în anul pentru care se datorează contribuția.

Persoana fizică are obligația depunerii formularului 212 - Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Contribuția reținută de către plătitorul de venit este luată în calcul la stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de respectivii contribuabili.

Plătitorii de venituri care au reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate **eliberează**, la solicitarea contribuabililor care au obligația depunerii Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, **un document cu privire la nivelul contribuției reținute**. Documentul eliberat contribuabilului, la solicitarea acestuia, nu reprezintă un formular tipizat.



3. Situația în care venitul net din arendă pentru care impozitul se reține la sursă de către plătitorul de venit, estimat a se realiza pe fiecare sursă, este sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, dar nivelul cumulativ al acestor venituri este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară

În acest caz, plătitorul de venit *nu are obligația reținerii la sursă a contribuției de asigurări sociale de sănătate*.

Persoana fizică are obligația depunerii formularului 212 - Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor prin care stabilește contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată.

4. Situația în care persoanele fizice care obțin venituri din arendă pentru care plătitorii de venit au obligația calculării, reținerii, plății și declarării contribuției de asigurări sociale de sănătate, realizează și venituri din următoarele categorii: venituri din drepturi de proprietate intelectuală, venituri din asocierea cu o persoană juridică, contribuabil potrivit Titlului II sau Titlului III din Codul fiscal, venituri din cedarea folosinței bunurilor, venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură, venituri din investiții sau venituri din alte surse.



În acest caz, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate, persoanele fizice au obligația depunerii Declarației unice până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor, cu excepția situației în care veniturile realizate se încadrează în plafonul pentru care plătitorii de venituri au reținut la sursă contribuția de asigurări sociale de sănătate, iar nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate pentru veniturile obținute în anul de realizare a veniturilor este egal cu nivelul contribuției de asigurări sociale de sănătate reținute în cursul anului fiscal de către plătitorii de venituri.

5. Situația în care persoana fizică optează pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate și începe, în cursul aceluiași an fiscal în care a exercitat opțiunea, să realizeze venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal

În situația în care persoana fizică a optat pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate, prin depunerea formularului 212 - Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, și începe, în cursul aceluiași an fiscal în care a exercitat opțiunea, să realizeze venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal, aceasta are obligația depunerii Declarației unice 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 veniturilor, dacă veniturile realizate sunt cel puțin egale cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.

Contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată pentru care s-a optat pentru anul în care au fost realizate veniturile din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal este luată în calcul la stabilirea contribuției anuale. În această situație, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate se procedează astfel:

- a) în cazul în care baza anuală de calcul este nivelul a 12 sau 24 salarii minime brute pe țară se datorează diferența de contribuție între cea aferentă bazei anuale de calcul și cea aferentă bazei de calcul de 6 salarii minime brute pe țară;
- b) în cazul în care baza anuală de calcul este nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, se datorează contribuția pentru care s-a optat, respectiv contribuția aferentă bazei anuale de calcul de 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului pentru care se datorează contribuția.



8. Depunerea declarației unice

Persoana fizică, arendatorul, **trebuie să depună Declarația unică** privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice (formular 212) **pentru a declara CASS datorată**, în baza căreia să facă plata în nume propriu (sistem de autoimpunere) **în anul următor până la data de 25 mai, numai dacă:**

- Nivelul venitului net din arenda obținut de la fiecare plătitor de venit este sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară începând cu veniturile anului 2023, dar venitul net cumulat este cel puțin egal cu 6 salarii minime brute pe țară;
- Veniturile totale obținute din mai multe contracte de arendă se încadrează la un plafon superior celui la care CASS a fost reținută la sursă de plătitorul de venit desemnat, caz în care contribuția reținută de către plătitorul de venit este luată în calcul la stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Formularul electronic poate fi descărcat gratuit accesând site-ul www.anaf.ro, secțiunea Servicii online, subsecțiunea Declarații electronice.



MINISTERUL FINANTELOR
Agencia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Tulcea
Compartimentul Asistență și Oferire Servicii Contribuabili



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Declarația se depune :

- prin mijloace electronice de transmitere la distanță prin intermediul serviciului “Spațiul privat virtual”, disponibil pe site -ul www.anaf.ro;
- pe site-ul www.e-guvernare.ro.
- în format hârtie, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire

Termenul de plată al contribuției de asigurări sociale de sănătate este de 25 mai, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Modalități de plată:

- virament bancar;
- în numerar, la casieriile Trezoreriei Statului pe raza căruia contribuabilii au domiciliul fiscal;
- cu card bancar, la casieriile Trezoreriei Statului pe raza cărora 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;



9. Surse de informare și materiale informative puse la dispoziție de A.N.A.F.

Agencia Națională de Administrare Fiscală oferă o serie de servicii contribuabililor care facilitează accesul la informații și îndeplinirea obligațiilor fiscale.

Informații detaliate se pot obține:

- **accesând pagina de internet www.anaf.ro;**
- **telefonic, la Contact Center-ul ANAF, la numărul de telefon 031.403.91.60;**
- **prin accesarea formularului unic de contact, disponibil pe site-ul ANAF și în Spațiul Privat Virtual (SPV)**
- **participând la seminarele web susținute de A.N.A.F.**
- **la structurile de asistență pentru contribuabili din cadrul unităților fiscale teritoriale.**