

MODIFICĂRI ADUSE LEGII NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL DE LEGEA NR. 239/2025

Art. XII. Pct.	Forma Codului fiscal în vigoare ÎNAINTE de modificările aduse de Legea nr. 239/2025	Forma Codului fiscal în vigoare DUPĂ modificările aduse de Legea nr. 239/2025	Data intrării în vigoare - art. XIII
Titlul IV „Impozitul pe venit”			
3.	Art. 67 Definirea veniturilor din activități independente (1) Veniturile din activități independente cuprind veniturile din activități de producție, comerț, prestări de servicii și veniturile din profesii liberale, realizate în mod individual și/sau într-o formă de asociere, inclusiv din activități adiacente	La art. 67, după alin. (1) se introduce alin. (1¹): (1¹) În categoria veniturilor din activități independente se cuprind și cele realizate de contribuabilii care obțin venituri din prestarea de servicii de cazare, precum și veniturile din închirierea pe termen scurt a unui număr de peste 7 camere situate în locuințe proprietate personală, iar pentru stabilirea impozitului sunt aplicabile prevederile art. 68³.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)
4.	Art. 68 Reguli generale de stabilire a venitului net anual din activități independente, determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate (1) Venitul net anual din activități independente se determină în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri, cu excepția situațiilor în care sunt aplicabile prevederile art. 68 ¹ și 69.	La art. 68, alineatul (1) se modifică: Art. 68 (1) Venitul net anual din activități independente se determină în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri, cu excepția situațiilor în care sunt aplicabile prevederile art. 68 ¹ , 68 ³ și 69.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)

5.	Art. 68² Plăți anticipate ale impozitului pentru unele venituri din activități independente	După articolul 68² se introduce un nou articol, art. 68³, cu următorul cuprins: Art. 68³ Stabilirea impozitului pentru veniturile realizate din prestarea de servicii de cazare (1) Sunt considerate venituri din prestarea de servicii de cazare veniturile obținute de operatorii economici definiți potrivit legislației specifice domeniului turismului - contribuabili potrivit prezentului titlu, prin punerea la dispoziție a unui spațiu amenajat în scopul înnoptării pentru o perioadă determinată, măsurată în zile. (2) Venitul net anual din prestarea de servicii de cazare se determină prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei forfetare de 30% asupra venitului brut. Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură, încasate în cursul anului fiscal. La determinarea venitului brut sunt avute în vedere prevederile art. 68 alin. (2) lit. a), b), d) și e) și alin. (3). (3) Nu se cuprinde în venitul brut comisionul reținut de către entitățile care facilitează închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, inclusiv interfețele electronice, cum ar fi o piață online, o platformă, un portal sau alte mijloace similare. (4) În situația în care sumele sunt încasate în valută, echivalentul în lei al acestora se determină prin utilizarea cursului de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României în ultima zi bancară anterioară încasării. (5) Veniturile din prestarea de servicii de cazare, realizate într-o fracțiune de an sau în perioade diferite ce reprezintă fracțiuni ale aceluiași an, se consideră venit anual. (6) Impozitul anual datorat se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual, determinat potrivit alin. (2), impozitul fiind final. (7) Pentru determinarea venitului net din prestarea de	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)
----	--	--	---

		servicii de cazare, contribuabilii completează numai partea referitoare la venituri din Registrul de evidență fiscală și nu au obligații privind evidența contabilă. (8) Contribuabilii au obligația să completeze și să păstreze fișa de ocupare a capacității de cazare prevăzută la art. 85 alin. (8). (9) Impozitul anual datorat se stabilește de contribuabil prin depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3). (10) Plata impozitului anual datorat pentru venitul net anual se efectuează la bugetul de stat, până la termenul legal de depunere a Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, prevăzut la art. 122 alin. (3). (11) În cazul în care, în cursul aceluiași an fiscal, contribuabilul desfășoară activități independente de prestare de servicii de cazare, precum și activități independente pentru care venitul net anual se determină pe baza normelor anuale de venit sau în sistem real, pe baza datelor din contabilitate în partidă simplă, pentru aceste venituri rămân aplicabile prevederile art. 68 și 69, după caz. (12) Prevederile prezentului articol se aplică și în situația prevăzută la art. 83 alin. (4).	
6.	Art. 69 Stabilirea venitului net anual pe baza normelor de venit (3) Norma de venit pentru fiecare activitate desfășurată de contribuabil nu poate fi mai mică decât salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, în vigoare la momentul stabilirii acesteia, înmulțit cu 12. Prevederile prezentului alineat se aplică și în cazul în care activitatea se desfășoară în cadrul unei asocieri fără personalitate juridică, norma de venit fiind stabilită pentru fiecare membru asociat.	La art. 69, alin. (3) se modifică: (3) Norma de venit pentru fiecare activitate desfășurată de contribuabil nu poate fi mai mică decât nivelul a 12 salarii de bază minime brute pe țară garantate în plată, în vigoare la data de 1 ianuarie a anului de realizare a venitului. Prevederile prezentului alineat se aplică și în cazul în care activitatea se desfășoară în cadrul unei asocieri fără personalitate juridică, norma de venit fiind stabilită pentru fiecare membru asociat.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)

7.	Art. 83 Definirea veniturilor impozabile din cedarea folosinței bunurilor (1) 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. (2¹) Sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și 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. (3) Închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințele proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistică, potrivit legislației specifice, reprezintă oferirea posibilității de ședere pentru o perioadă de minimum 24 de ore și maximum 30 de zile într-un an calendaristic oricărei persoane care călătorește în scop turistic în afara mediului său obișnuit de viață. (4) Veniturile realizate din închirierea în scop turistic a unui număr de camere cuprins între unu și 5 camere inclusiv, în cursul unui an fiscal, se determină pe baza normei anuale de venit. În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul aceluiași an fiscal, determinarea venitului se efectuează pe baza normei anuale de venit pentru întregul an fiscal. (5) În cazul depășirii numărului de 5 camere de închiriat în cursul anului fiscal, începând cu anul fiscal următor determinarea venitului net se realizează în sistem real și se supune impunerii potrivit prevederilor cap. II - Venituri din activități independente. (6) 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	Articolul 83 se modifică și va avea următorul cuprins: Art. 83 Definirea veniturilor impozabile din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal (1) Veniturile din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal 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. (2) Sunt considerate venituri din cedarea folosinței bunurilor și veniturile obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal din închirierea pe termen scurt a unui număr cuprins între 1 și 7 camere inclusiv, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, în cursul unui an fiscal. (3) Închirierea pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală reprezintă închirierea neîntreruptă a unei camere aceleiași persoane, pentru perioade de maximum 30 de zile, într-un an calendaristic. În situația în care închirierea se realizează pentru o fracție de zi, se consideră închiriere pentru o zi. (4) Începând cu anul fiscal în care numărul camerelor închiriate pe termen scurt, situate în locuințe proprietate personală, este de peste 7 camere, veniturile realizate reprezintă venituri din activități independente și se supun impunerii potrivit prevederilor art. 68³. (5) Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea pe termen scurt de	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)
----	--	---	---

	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 situația în care bunul este deținut în comun, prin contractul de închiriere sau, după caz, prin actul de modificare a acestuia, se desemnează proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal care îndeplinește obligația înregistrării contractului încheiat între părți. (7) Procedura de aplicare a prevederilor alin. (6) se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.	către proprietari 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 situația în care bunul este deținut în comun, prin contractul de închiriere sau, după caz, prin actul de modificare a acestuia, se desemnează proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal care îndeplinește obligația înregistrării contractului încheiat între părți. (6) Procedura de aplicare a prevederilor alin. (5) se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.	
8.	Art. 84 Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor (1) Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, 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. 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. (3) 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	La articolul 84, alineatele (1) și (3) se modifică: (1) Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, 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 pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali 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. 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. (3) 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 pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)

	stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.	deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra venitului brut.	
9.	Art. 84¹ Reguli privind stabilirea impozitului pentru 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, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă (1) În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, 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. (3) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, altul decât venitul din arendarea bunurilor agricole și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, 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.	La articolul 84¹, titlul articolului și alin. (1) și (3) se modifică : Art. 84¹ Reguli privind stabilirea impozitului pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală, plătite de persoane juridice sau alte entități care au obligația de a conduce evidență contabilă (1) În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele din arendarea bunurilor agricole și din închirierea pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală, 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. (3) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor, altul decât venitul din arendarea bunurilor agricole și din închirierea pe termen scurt de către proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali a camerelor situate în locuințe proprietate personală, 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	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)

10.	Art. 85 Reguli privind stabilirea impozitului pe venitul determinat pe baza normei anuale de venit (1) Contribuabilii care realizează venituri din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, cuprinsă între una și 5 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, datorează un impozit pe venitul stabilit ca normă anuală de venit. (2) Nivelul normelor anuale de venit, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locuinței, se stabilește prin ordin al ministrului economiei, energiei și mediului de afaceri - turism. Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism transmite anual Agenției Naționale de Administrare Fiscală nivelul normelor anuale de venit, în cursul trimestrului IV, dar nu mai târziu de data de 30 noiembrie a anului anterior celui în care urmează a se aplica. (3) Categoriile de localități în care sunt amplasate locuințele proprietate personală prevăzute la alin. (2) sunt diferențiate potrivit legislației în materie astfel: a) stațiuni turistice de interes național, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre; b) stațiuni turistice de interes local, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre; c) stațiuni balneare, climatice și balneoclimaterice, cu excepția celor de pe litoralul Mării Negre; d) localități din Delta Dunării și de pe litoralul Mării Negre; e) alte localități decât cele prevăzute la lit. a) - d). (4) Normele anuale de venit prevăzute la alin. (2) se ajustează în funcție de următoarele criterii: a) inexistența mijloacelor de transport în comun rutiere sau feroviare; b) situarea locuinței în mediul rural; c) materialele de construcții din care sunt construite clădirile în care sunt situate camerele sunt altele decât beton sau cărămidă;	determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia. Articolul 85 se modifică: Art. 85 Reguli de stabilire a impozitului pentru veniturile realizate din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală (1) Contribuabilii care realizează venituri din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, între 1 și 7 camere inclusiv, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, alții decât cei care realizează venituri din activități independente pentru care sunt aplicabile prevederile art. 68³, datorează impozit pe venit. (2) Venitul net anual din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală se determină prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei forfetare de 30% asupra venitului brut. Venitul brut reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură încasate în cursul anului fiscal. (3) Nu se cuprinde în venitul brut comisionul reținut de către entitățile care facilitează închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, inclusiv interfețele electronice, cum ar fi o piață online, o platformă, un portal sau alte mijloace similare. (4) În situația în care sumele sunt încasate în valută, echivalentul în lei al acestora se determină prin utilizarea cursului de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României în ultima zi bancară anterioară încasării. (5) Veniturile din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, realizate într-o fracțiune de an sau în perioade diferite ce reprezintă fracțiuni ale aceluiași an, se consideră venit anual. (6) Impozitul anual datorat se calculează prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual, determinat potrivit alin. (2), impozitul fiind final. (7) Pentru determinarea venitului net din închirierea pe	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)
-----	--	--	---

d) lipsa cel puțin a uneia dintre următoarele utilități, de care beneficiază imobilele din care fac parte camerele închiriate prin racordare la rețeaua publică: apă, canalizare, energie electrică, gaz; e) grupul sanitar aferent camerei închiriate nu este pus în exclusivitate la dispoziția turiștilor; f) suprafața camerei închiriate în scop turistic nu depășește 15 mp. (4¹) Nivelul normelor anuale de venit transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism, potrivit alin. (2), se consideră că reprezintă nivelul maxim al veniturilor ce pot fi realizate din închirierea în scop turistic a unei camere situate în locuința proprietate personală. (4²) Normele anuale de venit transmise de către Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism pot fi ajustate de către contribuabili prin reducerea acestora cu 30%, în situația în care sunt îndeplinite cel puțin 3 dintre criteriile prevăzute la alin. (4) lit. a) - f). (4³) Norma anuală de venit/Norma anuală de venit ajustată, după caz, se reduce astfel încât să reflecte perioada din anul calendaristic pe parcursul căreia închirierea a fost efectuată, în funcție de următoarele situații: a) începerea realizării de venituri din închirierea în scop turistic; b) încetarea realizării de venituri din închirierea în scop turistic. (4⁴) Prin începerea realizării de venituri se înțelege prima zi de închiriere a unei camere, iar prin încetarea realizării de venituri se înțelege ultima zi de închiriere a aceleiași camere. (4⁵) În cazul începerii sau încetării închirierii în scop turistic, în cursul anului fiscal, pentru determinarea venitului anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, corespunzătoare perioadei de închiriere, se procedează după cum urmează: a) se determină norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, prin împărțirea la 12 a valorii normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate, după caz;	termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, contribuabilii completează numai partea referitoare la venituri din Registrul de evidență fiscală și nu au obligații privind evidența contabilă. (8) Contribuabilii au obligația să completeze și să păstreze fișa de ocupare a capacității de cazare, astfel încât să rezulte perioada de ocupare a camerei, precum și datele de identificare a persoanei/persoanelor care a/au ocupat-o. (9) Modelul, conținutul, precum și modalitatea de gestionare a formularului tipizat «Fișa de ocupare a capacității de cazare» se aprobă prin ordin al președintelui A.N.A.F. (10) Impozitul anual datorat se stabilește de contribuabil prin depunerea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3). (11) Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat.	<i>Art. XIV alin. (2) - Ordinul ANAF prevăzut la art. XII pct. 10 se emite în termen de 90 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, a prezentei legi.</i>
---	--	---

	b) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată se multiplică cu numărul de luni întregi în care închirierea în scop turistic a fost desfășurată, în cursul anului fiscal respectiv; c) în cazul în care contribuabilii încep și încetează închirierea în scop turistic în cursul aceleiași luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu: (i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este de cel puțin 15 zile; (ii) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă perioada de închiriere este mai mică de 15 zile; d) în cazul în care contribuabilii încep închirierea în scop turistic în cursul unei luni, fără a-și înceta activitatea în luna respectivă, venitul realizat în luna respectivă se consideră egal cu: (i) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective; (ii) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective; e) în cazul în care contribuabilii încetează închirierea în scop turistic în cursul unei luni, venitul realizat în luna respectivă se consideră că este egal cu: (i) jumătate din norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs anterior datei de 15 a lunii respective; (ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, dacă evenimentul s-a produs începând cu data de 15 a lunii respective; f) venitul anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/norma anuală de venit ajustată, după caz, corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic a unei camere, în cursul anului fiscal respectiv, se determină prin însumarea următoarelor elemente: (i) valoarea normei lunare de venit/normei lunare de venit ajustate, după caz, multiplicată cu numărul de luni întregi în	
--	---	--

	care închirierea în scop turistic a fost desfășurată; (ii) norma lunară de venit/norma lunară de venit ajustată, după caz, sau jumătate din valorile corespunzătoare acestora, luate în calcul în funcție de situațiile prevăzute la lit. c), d) și e); g) venitul anual corespunzător perioadei de închiriere în scop turistic, pentru un număr de până la 5 camere inclusiv, în cursul anului fiscal respectiv, se stabilește prin însumarea veniturilor anuale determinate potrivit lit. f) pentru fiecare cameră. (4⁶) Direcțiile generale regionale ale finanțelor publice, respectiv a municipiului București publică normele anuale de venit corespunzătoare unei camere de închiriat, transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism în conformitate cu prevederile alin. (4¹), în cursul trimestrului IV al anului anterior celui în care urmează a se aplica. (4⁷) Contribuabilii au obligația, pentru fiecare an fiscal, să completeze și să păstreze fișa capacității de cazare, astfel încât să permită identificarea și controlul, de către organul fiscal competent, a informațiilor utilizate la completarea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoane fizice. (4⁸) Modelul, conținutul, precum și modalitatea de gestionare a formularului tipizat "Fișa capacității de cazare" se aprobă prin ordin al președintelui A.N.A.F. (4⁹) Contribuabilii au obligația să completeze și să depună, la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3). (5) *** Abrogat (6) Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza datelor din Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra normei anuale de venit/normei anuale de venit ajustate/veniturilor anuale, după caz.		
--	--	--	--

	(7) Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat. (8) Plata impozitului se efectuează la bugetul de stat până la termenul legal de depunere a Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prevăzut la art. 122 alin. (3). (8¹) *** Abrogat (9) Contribuabilii care obțin venituri determinate pe baza normei anuale de venit nu au obligații de completare a Registrului de evidență fiscală și de conducere a evidenței contabile.		
11.	Art. 87 Reguli de stabilire a impozitului final pentru veniturile realizate din închirierea în scop turistic în cazul depășirii numărului de 5 camere în cursul anului fiscal (1) Contribuabilii care într-un an fiscal au realizat venituri din închirierea în scop turistic a unui număr de peste 5 camere închiriate în scop turistic, situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea, determină, în anul fiscal următor, venitul net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, și au obligația de a completa Registrul de evidență fiscală. (2) Contribuabilii prevăzuți la alin. (1) au obligația de a depune Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal, până la termenul legal de depunere prevăzut la art. 122 alin. (3). (3) Impozitul anual datorat se calculează de către contribuabil, pe baza Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual determinat în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, potrivit prevederilor art. 68, iar în situația în care contribuabilul înregistrează pierdere fiscală anuală, aceasta reprezintă pierdere definitivă. (4) Impozitul anual datorat se plătește integral la bugetul de stat, până la termenul legal de depunere a Declarației unice	Articolul 87 se abrogă.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. b) - se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b)

	privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prevăzut la art. 122 alin. (3).		
12.	Art. 97 Reținerea impozitului din veniturile din investiții (8¹) Veniturile sub forma câștigurilor din transferul titlurilor de valoare și din operațiuni cu instrumente financiare derivate, determinate conform art. 94 și 95, pentru transferuri/operațiuni efectuate prin entitățile prevăzute la art. 96¹ alin. (1), se impun prin reținere la sursă astfel: a) în cazul titlurilor de valoare: (i) prin aplicarea unei cote de 1% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mare de 365 de zile, inclusiv, de la data dobândirii; (ii) prin aplicarea unei cote de 3% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mică de 365 de zile de la data dobândirii; b) în cazul operațiunilor cu instrumente financiare derivate: (i) prin aplicarea unei cote de 1% asupra fiecărui câștig din efectuarea de operațiuni cu instrumente financiare derivate deținute o perioadă mai mare de 365 de zile, inclusiv, de la data dobândirii; (ii) prin aplicarea unei cote de 3% asupra fiecărui câștig din efectuarea de operațiuni cu instrumente financiare derivate deținute o perioadă mai mică de 365 de zile de la data dobândirii. Pentru determinarea perioadei în care au fost deținute se consideră că titlurile de valoare și instrumentele financiare sunt înstrăinate/răscumpărate în aceeași ordine în care au fost dobândite, respectiv primul intrat - primul ieșit, pe fiecare simbol.	La art. 97, alin. (8¹) se modifică: (8¹) Veniturile sub forma câștigurilor din transferul titlurilor de valoare și din operațiuni cu instrumente financiare derivate, determinate conform art. 94 și 95, pentru transferuri/operațiuni efectuate prin entitățile prevăzute la art. 96¹ alin. (1), se impun prin reținere la sursă astfel: a) în cazul titlurilor de valoare: (i) prin aplicarea unei cote de 3% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mare de 365 de zile inclusiv de la data dobândirii; (ii) prin aplicarea unei cote de 6% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mică de 365 de zile de la data dobândirii; b) în cazul operațiunilor cu instrumente financiare derivate: (i) prin aplicarea unei cote de 3% asupra fiecărui câștig din efectuarea de operațiuni cu instrumente financiare derivate deținute o perioadă mai mare de 365 de zile inclusiv de la data dobândirii; (ii) prin aplicarea unei cote de 6% asupra fiecărui câștig din efectuarea de operațiuni cu instrumente financiare derivate deținute o perioadă mai mică de 365 de zile de la data dobândirii. Pentru determinarea perioadei în care au fost deținute se consideră că titlurile de valoare și instrumentele financiare sunt înstrăinate/răscumpărate în aceeași ordine în care au fost dobândite, respectiv primul intrat - primul ieșit, pe fiecare simbol.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. a) - se aplică câștigurilor din transferul titlurilor de valoare și din operațiuni cu instrumente financiare derivate obținute din transferuri/ operațiuni efectuate începând cu data de 1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (2) lit. c);
13.	Art. 116 Declararea, stabilirea și plata impozitului pentru unele venituri din alte surse ... (2) Impozitul pe venit datorat se calculează de către	La articolul 116 alineatul (2), litera c) se abrogă.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. a)

	contribuabil, pe baza declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 10% asupra: ... c) câștigului din transferul de monedă virtuală în cazul veniturilor prevăzute la art. 114 alin. (2) lit. m), determinat ca diferență pozitivă între prețul de vânzare și prețul de achiziție, inclusiv costurile directe aferente tranzacției. Câștigul sub nivelul a 200 lei/tranzacție nu se impozitează cu condiția ca totalul câștigurilor într-un an fiscal să nu depășească nivelul de 600 lei.		se aplică câștigurilor din transferul de monedă virtuală obținute începând cu data de 01.01.2026 (art. XIII alin. (2) lit. d)
14.	Art. 116 Declaraarea, stabilirea și plata impozitului pentru unele venituri din alte surse	La articolul 116, după alineatul (2) se introduce alin. (2¹): (2¹) În cazul veniturilor din transferul de monedă virtuală prevăzute la art. 114 alin. (2) lit. m), impozitul pe venit datorat se calculează de către contribuabil, pe baza Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice prin aplicarea cotei de 16% asupra câștigului din transferul de monedă virtuală, determinat ca diferență pozitivă între prețul de vânzare și prețul de achiziție, inclusiv costurile directe aferente tranzacției. Câștigul sub nivelul a 200 lei/tranzacție nu se impozitează cu condiția ca totalul câștigurilor într-un an fiscal să nu depășească nivelul de 600 lei.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. a) se aplică câștigurilor din transferul de monedă virtuală obținute începând cu data de 01.01.2026 (art. XIII alin. (2) lit. d)
15.	Art. 116 Declaraarea, stabilirea și plata impozitului pentru unele venituri din alte surse (3¹) În aplicarea prevederilor alin. (2) lit. c) se pot emite norme.	La art. 116, alineatul (3¹) se modifică și va avea următorul cuprins: (3¹) În aplicarea prevederilor alin. (2¹) se pot emite norme.	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. a)
16.	Art. 123 Stabilirea și plata impozitului anual datorat (1²) Impozitul anual datorat se stabilește de contribuabili în declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, pentru veniturile realizate în anul fiscal anterior, prin aplicarea cotei de 10%	La art. 123, alin. (1²) și (2) se modifică: (1²) Impozitul anual datorat se stabilește de contribuabili în Declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, pentru veniturile realizate în anul fiscal anterior, prin aplicarea	1 ianuarie 2026 (art. XIII alin. (1) lit. a și b) -se aplică

	asupra câștigului net anual impozabil determinat potrivit prevederilor art. 119. <i>(Art. 119 alin. (1) CF: Câștigul net anual impozabil din transferul titlurilor de valoare, din orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și din transferul aurului de investiții se determină de contribuabil ca diferență între câștigul net anual, calculat conform art. 96, și pierderile reportate din anii fiscali anteriori rezultate din aceste operațiuni.)</i> (2) Impozitul anual datorat de contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele pentru care este prevăzută reținerea la sursă potrivit art. 84 și 84¹, sau din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințele proprietate personală, precum și de cei care realizează venituri din drepturi de proprietate intelectuală pentru care determinarea venitului net anual se efectuează potrivit prevederilor art. 72¹ se stabilește prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual.	cotei de 16% asupra câștigului net anual impozabil determinat potrivit prevederilor art. 119. (2) Impozitul anual datorat de contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, altele decât cele pentru care este prevăzută reținerea la sursă potrivit art. 84 și 84¹, sau din închirierea pe termen scurt a camerelor situate în locuințe proprietate personală, precum și de cei care realizează venituri din drepturi de proprietate intelectuală pentru care determinarea venitului net anual se efectuează potrivit prevederilor art. 72¹ se stabilește prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net anual.	începând cu veniturile aferente anului 2026 (art. XIII alin. (2) lit. b);
17.	Art. 133 Dispoziții tranzitorii	La art. 133, după alin. (33) se introduc alin. (34) și (35): (34) Pentru veniturile din activități independente obținute în anul 2025 din închirierea în scop turistic, pentru care venitul net a fost determinat în sistem real sau pe baza normelor de venit, obligațiile fiscale sunt cele în vigoare în anul de realizare a venitului. Pierdere reportată, necompensată, precum și pierdere fiscală înregistrată în anul fiscal 2025 reprezintă pierdere definitivă a contribuabilului. (35) Pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor obținute în anul 2025, din închirierea în scop turistic de către proprietari a camerelor situate în locuințe proprietate personală, altele decât cele care constituie structuri de primire turistice, potrivit legislației specifice, pentru care determinarea venitului net a fost determinată pe baze de norme de venit, precum și în cazul în care determinarea venitului net a fost efectuată în sistem real, potrivit prevederilor titlului IV capitolul II - Venituri din	18 decembrie 2025

		activități independente, obligațiile fiscale sunt cele în vigoare în anul de realizare a venitului. Pierdere fiscală înregistrată în anul fiscal 2025 reprezintă pierdere definitivă a contribuabilului.	
--	--	--	--

Art. XIII. — Prin derogare de la prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. XII intră în vigoare după cum urmează:

(1) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. XII intră în vigoare după cum urmează:

a) prevederile pct. 1 - 2, 12 - 15, 16 referitoare la dispozițiile art. 123 alin. (1²), 18 - 20, 22 - 31, 34 - 43, 44 referitoare la art. 470 alin. (2²), 45 - 47, 51 și 52 intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2026;

b) prevederile pct. 3 - 11 și 16 referitoare la dispozițiile art. 123 alin. (2) intră în vigoare la data de întâi a lunii următoare publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentei legi;

c) prevederile pct. 32 și 33 intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2027.

(2) Prevederile art. XII se aplică după cum urmează:

a) pentru contribuabilii care intră sub incidența prevederilor art. 16 alin. (5), prevederile art. XII pct. 1 - 5 se aplică începând cu anul fiscal modificat care începe în anul 2026;

b) prevederile art. XII pct. 3 - 11, 16 și 18 - 20 se aplică începând cu veniturile aferente anului 2026;

c) prevederile art. XII pct. 12 se aplică câștigurilor din transferul titlurilor de valoare și din operațiuni cu instrumente financiare derivate obținute din transferuri/operațiuni efectuate începând cu data de 1 ianuarie 2026;

d) prevederile art. XII pct. 13 și 14 se aplică câștigurilor din transferul de monedă virtuală obținute începând cu data de 1 ianuarie 2026.

***Legea nr. 239/2025** privind stabilirea unor măsuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative, a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 1160 din 15.12.2025.

Material informativ elaborat de Serviciul Asistență pentru Contribuabili - DGRFP Brasov la data de 17.12.2025