

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

**REGLEMENTĂRI PRIVIND
ÎNCHIRIEREA DE SCURTĂ
DURATĂ ÎN UNELE STATE
MEMBRE UE**

studiu documentar

decembrie 2025

Materialele elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

Documentare și sinteză: Andra Andronic, consilier parlamentar.
Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

CONTEXTUL EUROPEAN.....	4
SITUAȚIA DIN ROMÂNIA	6
AUSTRIA.....	9
CEHIA.....	12
CROAȚIA.....	13
DANEMARCA	14
FINLANDA.....	15
FRANȚA	17
GERMANIA	21
GRECIA.....	24
IRLANDA.....	27
ITALIA.....	29
PORTUGALIA	31
SPANIA	34
ȚĂRILE DE JOS.....	39
UNGARIA	41

NOTĂ:

Informațiile prezentate mai jos au fost furnizate în cadrul rețelei **ECPRD (Centrul european de cercetare și documentară parlamentară)**, respectiv a răspunsurilor la solicitările nr. **5938/14.11.2024 și 5969/20.12.2024**, având drept obiect reglementarea închirierii de scurtă durată sau pe termen scurt.

CONTEXTUL EUROPEAN

La data de 7 noiembrie 2022, Comisia Europeană a adoptat o propunere de regulament pentru a spori transparența în domeniul închirierilor de locuințe pe termen scurt și pentru a ajuta autoritățile publice să asigure o dezvoltare echilibrată a acestora ca parte a unui sector durabil al turismului¹.

Noile norme au rolul de a îmbunătăți colectarea și schimbul de date de la gazde și de la platformele online. La rândul său, acest lucru va sta la baza unor politici locale eficace și proporționale pentru a aborda provocările și oportunitățile legate de sectorul închirierilor de locuințe pe termen scurt. Noile norme propuse vor contribui la îmbunătățirea transparenței în ceea ce privește identificarea și activitatea gazdelor care oferă cazare pe termen scurt și normele pe care trebuie să le respecte și vor facilita înregistrarea gazdelor. Acestea vor aborda, de asemenea, fragmentarea actuală a modului în care platformele online fac schimb de date și, în cele din urmă, vor contribui la prevenirea listărilor ilegale. În general, acest lucru va contribui la un ecosistem turistic mai durabil și va sprijini tranziția digitală a acestuia.

Noul cadru propus:

- va armoniza cerințele de înregistrare a gazdelor și a proprietăților lor propuse pentru închiriere pe termen scurt atunci când aceste cerințe sunt impuse de autoritățile naționale: sistemele de înregistrare vor trebui să fie integral online și ușor de utilizat. Un set similar de informații relevante privind gazdele și proprietățile acestora, și anume „cine”, „ce” și „unde” ar trebui să devină necesar. La finalizarea înregistrării, gazdele ar trebui să primească un număr de înregistrare unic.
- va clarifica normele pentru a asigura afișarea și verificarea numerelor de înregistrare: platformele online vor trebui să faciliteze afișarea de către gazde a numerelor de înregistrare pe platformele lor. De asemenea, acestea vor trebui să verifice în mod aleatoriu dacă gazdele înregistrează și afișează numerele corecte. Autoritățile publice vor avea posibilitatea să suspende numerele de înregistrare și vor putea solicita platformelor să elimine de pe listă gazdele neconforme.
- va raționaliza schimbul de date între platformele online și autoritățile publice: platformele online vor trebui să facă schimb de date cu autoritățile publice, o dată pe

¹ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/ro/ip_22_6493/IP_22_6493_RO.pdf

lună, în mod automatizat, cu privire la numărul de nopți închiriate și de oaspeți. Pentru platformele mici și micro-platforme sunt prevăzute posibilități de raportare mai ușoare. Autoritățile publice vor putea primi aceste date prin intermediul „punctelor de intrare digitale unice” naționale. Acest lucru va sprijini elaborarea unor politici bine orientate.

- va permite reutilizarea datelor, în formă agregată: datele generate în temeiul prezentei propuneri vor contribui, în formă agregată, la statisticile privind turismul produse de Eurostat și vor contribui la viitorul spațiu european al datelor pentru turism. Aceste informații vor sprijini dezvoltarea unor servicii inovatoare legate de turism.
- va stabili un cadru eficace de punere în aplicare: Statele membre vor monitoriza punerea în aplicare a acestui cadru de transparență și vor institui sancțiunile relevante pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul regulament.

Trebuie menționat că închirierile de locuințe pe termen scurt se dezvoltă rapid în UE, fiind stimulate în mare măsură de economia platformelor. Acestea reprezintă aproximativ un sfert din totalul unităților de cazare turistică din UE, iar numărul lor crește semnificativ în întreaga UE. Această tendință a fost confirmată în timpul crizei provocate de pandemia de COVID-19: numărul rezervărilor de locuințe pe termen scurt în timpul verilor din 2020 și 2021 a depășit nivelurile echivalente din 2018. În plus, numărul de rezervări în prima jumătate a anului 2022 a crescut cu 138 % în comparație cu aceeași perioadă din 2021. Închirierile pe termen scurt au devenit esențiale pentru ecosistemul turistic al UE, inclusiv pentru turiști și gazde, precum și pentru multe comunități, creând atât oportunități, cât și provocări.

Propunerea de regulament privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt a reprezentat o acțiune-cheie a căii de tranziție pentru turism, publicată în februarie 2022. Propunerea a fost anunțată în Strategia Comisiei pentru IMM-uri din martie 2020, cu scopul de a promova dezvoltarea echilibrată și responsabilă a economiei colaborative în cadrul pieței unice, cu respectarea deplină a intereselor publice. Aceasta va completa, de asemenea, instrumentele existente, în special [Actul legislativ privind serviciile digitale](#), care reglementează platformele online, și normele [Directivei privind cooperarea administrativă în domeniul fiscal \(DAC7\)](#).

Menționăm că [Regulamentul \(UE\) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului \(UE\) 2018/1724](#) a fost adoptat la data de 11 aprilie 2024, urmând a fi aplicat începând cu data de 20 mai 2026.

Pentru informații suplimentare cu privire la parcursul legislativ al regulamentului, puteți să consultați materialul documentar elaborat de către Serviciul de Cercetare al Parlamentului European cu privire la [colectarea și partajarea datelor referitoare la serviciile de închiriere de cazare pe termen scurt](#), publicat în mai 2024.

SITUAȚIA DIN ROMÂNIA

[Hotărârea nr.1267/2010](#) reglementează eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism.

[Ordinul Autorității Naționale pentru Turism nr.65/2013](#) reglementează aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor turistice cu funcțiune de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism.

Potrivit articolului 2, lit.b), structurile de primire turistică cu funcțiune de cazare sunt următoarele: hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, moteluri, vile turistice, cabane turistice, bungalow-uri, sate de vacanță, campinguri, popas turistic, căsuțe tip camping, apartamente și camere de închiriat în locuințe familiale, nave fluviale și maritime inclusiv pontoane plutitoare, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice și alte unități cu funcțiuni de cazare turistică.

Potrivit articolului 4, alin.(1¹), în vederea eliberării certificatului de clasificare, operatorii economici persoane fizice proprietare de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tipul apartamente și/sau camere de închiriat în locuințe familiale depun la sediul instituției publice centrale responsabile în domeniul turismului documentația cu următorul conținut:

- a) cerere standardizată pentru obținerea certificatului de clasificare de către operatorii economici persoane fizice, conform modelului prevăzut în [anexa nr.3¹](#) la prezentele norme metodologice;
- b) fișă standardizată privind încadrarea nominală a spațiilor de cazare pe categorii și tipuri, conform [anexei nr.4](#) la prezentele norme metodologice, după caz;
- c) copia actului de identitate al persoanei fizice solicitante, proprietară a structurii de primire turistice;
- d) acordul asociației de locatari/prorietari și acordul proprietarilor cu care persoana fizică are pereți comuni, pe plan orizontal și vertical, din care să rezulte activitățile ce urmează a fi desfășurate în structura de primire turistică respectivă; în situația în care nu este constituită asociația de locatari/prorietari, proprietarul va da o declarație pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, din care să reiasă faptul că nu există asociație legal constituită, iar toți proprietarii care și-au exprimat acordul sunt cei cu care operatorul are pereți comuni;
- e) documentul din care să rezulte dreptul de proprietate asupra structurii de primire turistice, precum și adresa unității respective.
- f) documente din care să reiasă legalitatea construcției cum ar fi autorizația de construire sau certificat de atestare/adeverință privind edificarea construcției, extras de carte funciară, fără a se limita la acestea.

În conformitate cu alin. (1²) al articolului 4, operatorii economici persoane fizice pot solicita clasificarea doar pentru un număr maxim de 7 camere încadrate la tipul de structură de primire turistică apartamente și/sau camere de închiriat în locuințe familiale proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

Articolul 83 al [Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal](#) reglementează veniturile impozabile din cedarea folosinței bunurilor, după cum urmează:

- (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.
- (2) 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 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.

Articolul 85 reglementează regulile cu privire la stabilirea impozitului pe venit determinat pe baza normei anuale de venit.

Potrivit alin.(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.

Alin. (2) prevede că 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.

În conformitate cu alin. (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).

Alin. (4) stabilește că 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;
- 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.

Trebuie specificat că potrivit alin. (4¹), nivelul normelor anuale de venit transmise anual de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Turism, 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.

Alin. (4⁵) reglementează procedura pentru determinarea venitului anual stabilit în funcție de norma anuală de venit/ norma anuală de venit ajustată (vezi lit. a)-g)).

Alin. (4⁹) reglementează obligația contribuabililor cu privire la completarea și depunerea, la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, a 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).

Alin. (6) stabilește că 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/venitului anual, după caz.

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 sunt reglementate de articolul 87.

[Ordinul nr.3352/ 28.11.2024](#) stabilește nivelul normelor anuale de venit, pe categorii de localități, în funcție de amplasamentul locației, pentru anul 2025.

Link util:

<https://turism.gov.ro/web/certificat-de-clasificare-pentru-structurile-de-primire-turistice-cu-functiuni-de-cazare-sisau-alimentatie-publica/>

ASPECTE COMPARATIVE

AUSTRIA

Cazarea oaspeților este o activitate reglementată de Codul austriac al meseriilor și afacerilor ([Gewerbeordnung - GewO](#)), desfășurarea acestui obiect de activitate necesitând deținerea unei licențe comerciale pentru industria ospitalității, cu excepția cazului în care cazarea are loc într-o cabană de munte (Schutzhütte) sau într-o unitate de cazare cu până la zece paturi (potrivit prevederilor articolului 94, para.(26) coroborat cu art. 111, para.(1), alin. (2) și (4)).

Cazarea oaspeților în propria locuință (Privatzimmervermietung) cu cel mult zece paturi nu reprezintă o activitate reglementată în temeiul GewO și, prin urmare, nu face obiectul cerințelor mai sus menționate.

Cazarea oaspeților poate avea loc în camere (de exemplu, în hoteluri), apartamente și case.

Proprietatea comună a unei clădiri și a terenului pe care aceasta este construită, asociată dreptului exclusiv de a utiliza un anumit apartament, este reglementată de Legea austriacă privind condominiul ([Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002](#)).

În conformitate cu articolul 16 alineatul (2) din WEG, un proprietar de condominiu poate aduce modificări apartamentului său (inclusiv utilizării acestuia). În cazul în care modificările sunt de natură să afecteze interesele legitime ale celorlalți coproprietari, proprietarul trebuie să solicite aprobarea tuturor coproprietarilor săi. Orice coproprietar poate acționa în instanță pe un alt coproprietar pentru a obține un ordin de încetare cu privire la modificările aduse utilizării unui apartament. Pe de altă parte, un coproprietar căruia i-a fost refuzată aprobarea pentru schimbarea (utilizării) apartamentului său poate solicita o hotărâre judecătorească care să permită astfel de schimbări în cadrul unei proceduri necontencioase.

Curtea Supremă s-a pronunțat asupra mai multor cazuri de conflicte generate de închirierea pe termen scurt a unităților de condominiu și anume:

- Curtea Supremă a constatat ([3 OB 158/11y](#), 8 noiembrie 2011) că un apartament care, în conformitate cu contractul de condominiu, este dedicat uzului rezidențial personal, poate fi închiriat. Cu toate acestea, în cazul în care în spațiile de închiriat sunt puse la dispoziție inclusiv servicii specifice, precum lenjerie de pat proaspătă, prosoape, veselă și servicii de curățenie, iar în prețul de închiriere sunt incluse și costurile pentru electricitate, încălzire și alimentare cu apă, obiectul contractului este reprezentat de cazarea pentru oaspeți și nu de o simplă închiriere. În acest caz, cele zece apartamente în cauză, cu un total de 34 de paturi, au fost promovate online ca apartamente de vacanță, disponibile pentru cel puțin trei zile și până la o săptămână. În consecință, multe persoane diferite care nu locuiau în clădire o foloseau - ca pe un hotel -, ceea ce nu corespunde așteptărilor coproprietarilor unei clădiri destinate uzului rezidențial personal. Prin urmare, coproprietarii pârâți ai acestor 10 apartamente au fost obligați să înceteze închirierea pe termen scurt a apartamentelor lor.
- Curtea Supremă a hotărât ([5 Ob 59/14h](#), 23 aprilie 2023) că, chiar și în cazul unui singur apartament închiriat pe termen scurt (și anume între 2 și 30 de zile), interesele celorlalți coproprietari pot fi prejudiciate și, prin urmare, închirierea pe termen scurt reprezintă o modificare a apartamentului și a utilizării acestuia care necesită aprobarea celorlalți coproprietari. Lezarea intereselor coproprietarilor depinde de la caz la caz. În acest caz, închirierea apartamentului pentru persoanele aflate în vacanță a cauzat poluare fonică în timpul nopții, aruncarea gunoierului, deteriorarea clădirii, precum și accesul restricționat din cauza schiurilor depozitate necorespunzător și a mașinilor parcate neregulamentar. Potrivit Curții Supreme, este adevărat că și coproprietarii și oaspeții lor privați pot cauza astfel de probleme, însă, în cazul acestora, probabilitatea ca această situație să se întâmple este mai mică, deoarece prietenii și rudele se simt obligați să fie mai atenți. În decembrie 2019, o instanță de prim rang a decis că și furnizarea unei locuințe de vacanță pentru o perioadă mai mare de 30 de zile poate afecta interesele celorlalți coproprietari. Nu s-a făcut apel împotriva acestei hotărâri.

În ceea ce privește legislația regională privind subiectul în cauză, în Viena, articolul 7a, para. (3) al [Codului construcțiilor pentru Viena](#) prevede următoarele: “camerele/ spațiile comune de locuit/ “Aufenthaltsräume und Wohnungen” (definite potrivit art. 87, para. (3) al prezentului Cod drept camerele destinate ocupării pe termen lung de către persoane, precum camerele de zi și dormitoare, birourile, sălile de clasă) din zonele rezidențiale care au fost desemnate ca locuință sau părți ale unei astfel de locuințe în momentul în care zonele rezidențiale a fost înființate sau (...) construite ulterior, vor continua să fie utilizate doar ca locuință sau părți ale unei locuințe. Spațiul comun de locuit este utilizat ca locuință sau partea a unei locuințe în cazul în care în acesta se desfășoară și activități care nu servesc în mod direct scopurilor rezidențiale (...); utilizarea comercială în scopul cazării pe termen scurt nu constituie o astfel de activitate”.

Potrivit articolului 119, para. (2a), o locuință poate fi utilizată numai în următoarele scopuri, în afară de cele rezidențiale directe și anume:

a) cele desfășurate în mod normal în locuințe; utilizarea comercială în scopul cazării pe termen scurt nu constituie o astfel de activitate,

b) închirierea temporară pe termen scurt a apartamentului, care nu depășește 90 de zile pe an calendaristic, pentru care există obligația de a plăti un impozit local în conformitate cu Legea privind promovarea turismului din Viena, cu modificările și completările ulterioare, fără ca proprietarul să renunțe definitiv la reședința în acest apartament.

Începând cu 1 iulie 2024, orice închiriere care depășește limitele stabilite la lit. a și b, pentru care există obligația de a plăti o taxă locală în temeiul [Legii de promovare a turismului de la Viena](#), este permisă numai pe baza unui emiterii unei [permis special](#) (de scutire) în conformitate cu prevederile art.129, para. (1a). Un astfel de permis pentru o locuință poate fi emis pe o durată maximă de 5 ani, dacă este necesar, acordându-se sub rezerva îndeplinirii unor condiții, cu respectarea celorlalte dispoziții ale legislației privind construcțiile, dacă:

1. locuința nu este situată într-o zonă rezidențială sau în categoria de clasificare zonală „pajiști – zonă de agrement – zonă de grădină alocată”, „pajiști – zonă de agrement – zonă de grădină alocată pentru locuință pe tot parcursul anului” sau pe suprafețe utilizate temporar pentru grădinărit alocat²;
2. nu au fost folosite subvenții pentru locuințe pentru construcția apartamentului;
3. majoritatea apartamentelor din clădirea în cauză continuă să fie utilizate în scopuri rezidențiale în sensul para.119 para. (2) și (2a) și
4. nu mai mult de 50% din unitățile de locuit (definite potrivit art. 119, para. (1) ca și unități rezidențiale, apartamente, unități de cazare etc.) ale clădirii sunt utilizate în scopuri comerciale pentru cazare pe termen scurt.

²În conformitate cu art.2, para. (1) al [Legii grădinii alocate din Viena](#), grădinile alocate sunt suprafețe de teren utilizate în principal pentru grădinărit și amenajare peisagistică, care sunt folosite în scopuri recreative sau rezidențiale individuale, dar care nu sunt utilizate în scopuri comerciale. Pentru mai multe informații privind legislația care reglementează aceste zone în Austria, accesați următorul [link](#).

Cererea trebuie să fie însoțită de acordul scris al proprietarului (sau al tuturor coproprietarilor) imobilului. După expirarea termenului, pot fi acordate noi autorizații de scutire dacă sunt îndeplinite condițiile.

Informații suplimentare pe acest subiect pot fi consultate la următorul [link](#).

CEHIA

În prezent, în Cehia nu există o legislație specifică privind închirierea de scurtă durată a apartamentelor. În trecut au existat două propuneri legislative referitoare la acest aspect, care au fost înaintate Camerei Deputaților în 2020, dar nu au fost adoptate.

Există o propunere legislativă în curs de examinare, mai exact un [proiect de lege](#) de modificare a Legii nr. 159/1999 privind anumite condiții de desfășurare a afacerilor în domeniul turismului, cu modificările ulterioare, și alte legi conexe, care a fost depus la Camera Deputaților de către Ministerul Dezvoltării Regionale și al cărei scop principal este de a adapta legislația cehă la [Regulamentul \(UE\) 2024/1028](#) al Parlamentului European și al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724.

Unul dintre obiectivele-cheie ale proiectului este de a oferi autorităților locale un control mai mare asupra numărului de chirii disponibile pe termen scurt. Astfel, autoritățile vor avea posibilitatea de a limita numărul de zile pe an în care o proprietate poate fi închiriată, fiind introduse standarde minime privind dimensiunea apartamentelor închiriate.

Propunerea legislativă conține dispoziții referitoare la introducerea noului registru obligatoriu [eTurista](#) al unităților de cazare și persoanelor cazate, urmând ca acesta să fie administrat de Ministerul Dezvoltării Regionale. Fiecărui apartament închiriat i se va atribui un număr unic de înregistrare. Acest lucru va permite autorităților să monitorizeze mai bine piața, deoarece închirierile de scurtă durată neînregistrate reprezintă o problemă importantă în Republica Cehă, estimându-se că 40 % - 70 % din totalul închirierilor pe termen scurt nu sunt înregistrate.

Definiția juridică a cazării pe termen scurt (mai exact a închirierea pe termen scurt) poate fi găsită în [Legea nr. 235/2004 privind taxa pe valoarea adăugată](#), cu modificările ulterioare, potrivit căreia închirierea pe termen scurt reprezintă închirierea unui teren din care face parte o clădire, o structură sau o unitate, (împreună cu dotările/ utilitățile aferente -furnizarea de gaz, electricitate, căldură, frig sau apă), care durează pentru o perioadă continuă de cel mult 48 de ore.

În august 2021, Tribunalul Municipal din Praga a emis [hotărârea nr. 6 Af 20/2020](#), prin care a stabilit că închirierea pe termen scurt a apartamentelor (prin intermediul platformelor de tip AIRBNB) se califică drept furnizare de servicii de cazare în sensul Legii nr. 455/1991 privind activitățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare. Hotărârea sus-menționată a Tribunalului Municipal este în conformitate cu hotărârea [CJUE C-346/95](#) Elisabeth Blasi împotriva Finanzamt München I (Oficiu fiscal din München I), conform căreia furnizarea de

servicii de cazare de scurtă durată pentru oaspeți este impozabilă, întrucât constituie o prestare de servicii de cazare similară celei din sectorul hotelier.

Având în vedere că închirierea pe termen scurt a apartamentelor este considerată prestare de servicii de cazare în conformitate cu Legea privind activitățile comerciale (din motivele menționate mai sus), veniturile realizate din această activitate sunt impozitate ca venituri din activități independente. De asemenea, operatorilor care închiriază apartamente pe termen scurt le revine obligația să se înregistreze pentru plata contribuțiilor aferente asigurărilor sociale și de sănătate și să depună declarațiile aferente.

În cazul în care cifra de afaceri a unui operator de închiriere de apartamente pe termen scurt depășește 1 milion de coroane cehe (aprox. 40.000 euro) în ultimele 12 luni, operatorul este, de asemenea, obligat să se înregistreze în scopuri de TVA.

În plus, operatorii care închiriază apartamente pe termen scurt trebuie să plătească taxe turistice municipalităților locale.

CROAȚIA

În Croația, începând cu ianuarie 2025, au avut loc schimbări în ceea ce privește reglementarea închirierilor pe termen scurt. [Legea privind industria ospitalității](#) reglementează închirierea de locuințe pentru turiști (închirierea pe termen scurt a apartamentelor). [Legea privind administrarea și întreținerea clădirilor](#) reglementează, printre altele, procesul de obținere a acordului coproprietarilor pentru închirierea pe termen scurt și închirierea către mai multe persoane.

Modificările aduse Legii privind industria ospitalității introduc conceptul de “gazdă”, definit ca și locator care are reședința înregistrată în zona unității locale (regionale) de autoguvernare în care se află proprietatea unde se furnizează servicii de cazare într-o gospodărie (într-o cameră, apartament sau casă de vacanță).

Un locator care furnizează servicii de închiriere într-o clădire cu mai multe apartamente sau într-o clădire rezidențial-comercială cu destinație mixtă, astfel cum este definită de normele care reglementează administrarea și întreținerea clădirilor, nu este considerat gazdă.

În conformitate cu Legea privind administrarea și întreținerea clădirilor, proprietarul apartamentului are nevoie de acordul scris prealabil al unei majorități de două treimi din coproprietari pentru a închiria apartamentul turiștilor.

Ca parte a modificărilor aduse [Legii privind impozitul pe venit](#) și cu scopul de a armoniza tratamentul fiscal al chiriilor pe termen lung și pe termen scurt, impozitul forfetar per pat a fost stabilit pe baza indicelui de dezvoltare a turismului. Organul reprezentativ al unității administrației locale trebuie să adopte o decizie privind valoarea impozitului forfetar per pat până la 28 februarie 2025. În conformitate cu Legea privind impozitul pe venit, impozitul forfetar maxim este stabilit la 300 de euro per pat, în timp ce impozitul maxim pe proprietate pentru chiriile pe termen scurt este de 8 euro per metru pătrat de apartament.

În conformitate cu Legea privind industria ospitalității, locatorul trebuie să obțină o decizie de aprobare a furnizării de servicii de ospitalitate într-o gospodărie, care este emisă de organismul reprezentativ al administrației locale. Proprietățile care sunt destinate închirierii trebuie să fie amenajate și echipate în conformitate cu Regulamentul privind clasificarea și încadrarea în categorii a proprietăților care furnizează servicii de ospitalitate într-o gospodărie.

DANEMARCA

Potrivit articolului 5 al [Legii nr.400/12.04.2024 privind închirierea bunurilor imobiliare în vederea petrecerii vacanțelor, timpului liber și a campării](#), închirierea pe termen scurt a reședinței principale poate fi realizată pentru o perioadă de maximum 30 de zile per an calendaristic, în cazul în care proprietarul nu utilizează o agenție care raportează venitul din închiriere în conformitate cu secțiunea 43 a [Legii privind raportarea fiscală](#).

Potrivit aceluiași articol 5 din legea mai sus menționată, închirierea pe termen scurt a reședinței principale poate fi realizată pentru o perioadă de până la 70 de zile/ an calendaristic, dacă închirierea este intermediată exclusiv de o societate care raportează veniturile din chirii în conformitate cu secțiunea 43 din Legea privind raportarea fiscală.

În conformitate cu articolul 6, consiliul municipal poate decide majorarea limitei de închiriere de la 70 la 100 de zile per an calendaristic, urmând să publice decizia pe site-ul primăriei și s-o notifice ministrului pentru afaceri urbane și rurale.

Potrivit [Ghidului privind închirierea caselor de vacanță](#), închirierea pe termen scurt a unei reședințe secundare poate avea loc fără a fi considerată comercială dacă aceasta este utilizată pentru uz personal timp de 2 săptămâni per an, iar închirierea nu depășește 41 de săptămâni per an.

În anul 2024, au fost scutite de la impozitare câștigurile în sumă de 32.300 coroane daneze (aprox. 4300 euro) obținute din închirierea unei locuințe principale, precum și câștigurile în sumă de 46.100 coroane daneze (aprox. 6200 euro) obținute din închirierea unei locuințe secundare. Pentru sumele care depășesc pragurile mai sus menționate, veniturile sunt impozabile în proporție de 60%.

Proprietarului i se permite, în general, să-și închiriereze apartamentul prin intermediul platformelor de *sharing economy*, precum AIRBNB. Membrii locuințelor cooperative (“andelsbolig”) trebuie să solicite acordul consiliului de administrație în vederea subînchirierii sau închirierii apartamentului. Ca regulă generală, un chiriaș nu are dreptul de a închiria pe termen scurt fără permisiunea explicită a proprietarului.

FINLANDA

În Finlanda, granița dintre cazarea profesională și închirierea pe termen scurt a apartamentelor este neclară.

[Legea privind chiriile rezidențiale](#) (481/1995) este aplicabilă contractelor prin care o clădire sau o parte a acesteia (apartament) este închiriată unei alte persoane pentru uz rezidențial. Contractul de închiriere se încheie pe termen determinat sau nedeterminat, iar în cazul în care contractul de închiriere este prelungit de mai mult de două ori la rând cu același chiriaș, pentru o perioadă care nu depășește 3 luni, închirierea se consideră a fi nedeterminată. Prevederile Legii privind chiriile rezidențiale nu se aplică unităților de cazare (vezi Secțiunea 2).

Potrivit [Legii privind cazarea și activitățile de catering](#) (308/2006), activitățile de cazare se referă la furnizarea profesională de camere mobilate sau alte spații de cazare pentru clienții care au nevoie de cazare temporară. Legea nu se aplică în cazul cazării ocazionale, atunci când aceasta are caracter unic sau repetată rareori. Activitățile de cazare nu pot fi considerate profesionale atunci când sunt efectuate cu titlu temporar, între perioade mai lungi de închiriere.

[Legea privind utilizarea terenurilor și construcțiilor](#) (132/1999) reglementează sistemul de amenajare a teritoriului, respectiv utilizarea zonelor municipale, în baza cărora sunt pregătite planurile generale și planurile locale. Master-planul prezintă principalele caracteristici ale utilizării terenurilor din municipiu. Planul local indică organizarea utilizării și construcției unei subzone a municipiului. Activitățile rezidențiale și turistice au un impact diferit asupra mediului, iar municipalitatea poate decide să restricționeze activitățile prin intermediul diferitelor reglementări de planificare.

În Finlanda, cazarea profesională nu este permisă, în principiu, în apartamentele rezidențiale și este supusă unor reglementări mai stricte. Cazarea recurentă a turiștilor într-un apartament nu este permisă, de regulă, dacă destinația apartamentului este aceea de locuință („housing”), iar cazarea repetată impune ca apartamentul să fie autorizat ca și unitate de cazare („accommodation”).

Curtea Supremă Administrativă ([HKO:2024:75](#))³ s-a pronunțat asupra închirierii de scurtă durată (pe o perioadă mai mică de 3 luni) a două apartamente rezidențiale situate într-un bloc de apartamente înconjurat în principal de clădiri rezidențiale ca fiind neconformă destinației planului de amenajare a teritoriului orașului Helsinki și autorizației de construire. În hotărâre se specifică că autoritatea de control a construcțiilor ar fi putut interzice utilizarea apartamentelor rezidențiale în cauză ca unități de cazare, sub sancțiunea aplicării unei amenzi. În conformitate cu secțiunea 42.3(3) a [Legii construcțiilor](#) (751/2023), autorizația de construire este întotdeauna necesară atunci când se modifică substanțial scopul utilizării unei clădiri sau a unei părți a acesteia. În acest sens, transformarea unui apartament rezidențial într-un apartament unde se oferă servicii de cazare reprezintă o schimbare esențială a utilizării spațiului.

De asemenea, trebuie luată în considerare și situația în care închirierea pe termen scurt, chiar și pentru o noapte, poate avea drept consecință pierderea scutirii aplicabile câștigurilor din

³ Vezi și hotărârile [HKO:2021:76](#) și [HKO:2021:77](#).

cedarea proprietății în conformitate cu Secțiunea 48, para. (1) a [Legii privind impozitul pe venit](#) (1535/1992). Legea prevede că profitul provenit din transferul unei locuințe este scutit de impozit dacă contribuabilul transferă acțiuni sau interese care dau dreptul la proprietatea unei locuințe pe care a deținut-o timp de cel puțin doi ani sau a unui imobil sau a unei părți a acestuia, pe care l-a folosit-o drept reședință proprie sau a familiei sale cu cel puțin doi ani înainte de transfer⁴. În cursul anului 2024, Ministerul Finanțelor a preconizat relaxarea prevederilor prezentate mai sus, în sensul introducerii unei perioade maxime pentru închirierile pe termen scurt (de exemplu stabilită la 60 de zile), aferente unei perioade de rezidență continuă de doi ani de zile, care să permită închirierea pe termen scurt fără pierderea beneficiului fiscal. Prevederile Secțiunii 48 nu se aplică în cazul închirierii a unei părți (50%) de apartament.

Întrucât legislația existentă nu reglementează suficient practica închirierilor pe termen scurt, autoritățile din mai multe orașe, precum [Helsinki](#) (2024), [Tampere](#) (2022) și [Rovaniemi](#) (2023) și-au elaborat propriile orientări/ ghiduri pentru furnizarea de servicii de cazare în apartamente rezidențiale.

În anul 2024, erau în curs de elaborare două modificări legislative care priveau închirierea pe termen scurt, fiind vizată modificarea Legii construcțiilor, precum și a [Legii privind societățile de locuințe cu răspundere limitată](#). Aceste proiecte legislative sunt legate de actualul programul de guvernare. [Ministerul Mediului](#) pregătește introducerea unei noi secțiuni 40a în Legea construcțiilor, care ar urma să stabilească modul în care locuirea, cazarea și închirierea pe termen scurt trebuie interpretate. Se preconizează ca modificarea legislativă să fie pusă în aplicare în vara anului 2026. Pe de altă parte, Ministerul Justiției vizează amendarea Legii privind societățile de locuințe cu răspundere limitată în vederea asigurării condițiilor pentru închirierea pe termen scurt, permițând în același timp o mai bună intervenție în anumite situații. În conformitate cu o estimare a calendarului primită de la Ministerul Justiției, propunerea guvernului ar putea fi prezentată parlamentului în sesiunea de primăvară a 2026.

Link-uri utile:

<https://www.helsinkitimes.fi/finland/finland-news/domestic/23815-clarity-introduced-to-airbnb-rules-as-finnish-cities-seek-unified-interpretation.html>

<https://yle.fi/a/74-20034042>

<https://lieke.com/en/short-term-rentals-and-accommodation-activities-new-directions-for-legislation/>

⁴ <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa-oman-asunnon-luovutus/>

FRANȚA

În Franța, închirierea pe termen scurt este reglementată în principal de dispozițiile [Codului turismului](#) și ale [Codului construcțiilor și locuințelor](#). [Unitățile de cazare turistică mobilate](#) sunt definite potrivit articolului [L.324-1-1](#), punctul I al Codului turismului drept vile, apartamente sau garsoniere mobilate destinate unei clientele aflate în vizită care nu își stabilește reședința în imobil și care se cazează zilnic, săptămânal sau lunar.

Închirierea unui apartament pentru perioade scurte (denumită adesea „meublé de tourisme” în Franța) implică obligații specifice pentru proprietari. În special, aceștia trebuie să:

- să verifice dacă regulamentul de coproprietate permite acest lucru (în cazul în care proprietatea este situată într-un imobil în coproprietate);
- să declare închirierea locației la autoritatea locală;
- să semneze un contract de închiriere cu chiriașul;
- să intervină în cazul în care vecinii se plâng de poluarea fonică;
- să se asigure că locuința îndeplinește standardele minime de siguranță și confort impuse de reglementări și că descrierea din contract reflectă starea actuală a acesteia;
- să se înregistreze în registrul oficial al societăților comerciale în cazul în care proprietatea este închiriată astfel.

Precizăm că în unele dintre municipii, închirierea, în mod repetat și pentru perioade scurte de timp, a unor proprietăți mobilate, utilizabile “în mod normal” în scop rezidențial, unor clienți aflați în tranzit, constituie o “schimbare de destinație” în conformitate cu [articolul L. 631-7 din codul construcțiilor și locuinței](#). În unele municipii, este necesară o autorizație prealabilă din partea primarului înainte de a putea schimba modul de utilizare a unității de cazare în cazare turistică mobilată. Această autorizație poate fi, de asemenea, temporară sau însoțită de măsuri compensatorii (obligația furnizării pe piață imobiliară a unei locuințe destinate chiriei rezidențiale/ de lungă durată, cu caracteristici similare celei închiriate pe termen scurt). Acest sistem a fost introdus pentru a se evita blocarea pieței imobiliare „normale” din cauza dezvoltării prea rapide a unităților de cazare turistică mobilate.

La nivel local, autoritățile din Paris și suburbiile aferente (departamentele Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis și Val-de-Marne) sau ale municipalităților cu peste 200 000 de locuitori, respectiv ale zonelor care se confruntă cu un nivel ridicat de cerere a locuințelor, așa numitele zone tensionate (“zone tendue”), definite potrivit [articolului L.302-5](#) al Codului construcțiilor și locuințelor, pot impune condiții suplimentare.

Prin definiție, o zonă tensionată sau sub presiune reprezintă o regiune geografică compusă din municipalități urbane în care piața imobiliară se confruntă cu tensiuni puternice, rezultând prețuri imobiliare și chirii ridicate. Această tensiune rezultă dintr-un dezechilibru semnificativ între cererea și oferta de locuințe (prețuri mari de achiziție pentru locuințele vechi, chirii mari și un număr mare de cereri de locuințe în comparație cu numărul de persoane care se mută anual în locuințele sociale închiriate). Menționăm că, în astfel de zone, se practică

reglementarea chiriei, în special în timpul reînchirierii (chiria cerută noului chiriaș nu poate depăși ultima chirie percepută chiriașului anterior), pentru a putea preveni creșterile excesive. Anual, guvernul anunță clasificarea municipalităților care se confruntă cu o creștere rapidă a prețurilor de vânzare și a chiriilor, măsurată prin indicatorii de monitorizare în vigoare, în “zonele tensionate”.

Clasificarea urmărește susținerea producției de locuințe noi în zonele tensionate, furnizarea mai multor [locuințe intermediare de închiriat](#) (LLI) și accesul cumpărătorilor la credite imobiliare cu dobândă zero începând cu 2024. Locuințele intermediare sunt locuințe cu chirii reglementate sub prețurile pieței (cu 10 până la 15%). Acest concept de locuire a fost creat în 2014 cu scopul de a oferi locuințe la prețuri accesibile, în zonele tensionate, pentru clasele de mijloc care nu au acces la locuințe sociale.

Există mai multe regimuri juridice diferite pentru închirierea de locuințe turistice mobilate, fiecare având regimul său fiscal specific:

În cazul unei închirieri mobilate neprofesionale⁵, veniturile din chirii sunt supuse regimului fiscal al [profiturilor industriale și comerciale \(BIC\)](#). Cu toate acestea, în cazul în care venitul anual nu depășește 23 000 EUR și reprezintă mai puțin de jumătate din venitul fiscal al gospodăriei, se poate aplica regimul „micro-BIC”, care simplifică gestionarea și reduce contribuțiile sociale și fiscale⁶ (a se vedea explicațiile de mai jos).

În cazul închirierilor mobilate profesionale, veniturile din chirii sunt, de asemenea, supuse regimului BIC, indiferent de valoarea veniturilor.

În cele din urmă, în cazul în care proprietarul (proprietarii) decide (decid) să înființeze o microîntreprindere sau o societate comercială imobiliară (SCI), normele fiscale aplicabile sunt cele ale sistemului „micro-BIC” sau ale sistemului real, în funcție de pragul veniturilor.

Transferul proprietăților de pe piața tradițională către cazarea turistică mobilată, în special prin intermediul unor platforme precum Airbnb, are un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Cu o creștere de 52,4% a numărului de contribuabili care declară venituri din chirii mobilate în decursul ultimilor cinci ani, această tendință nu dă semne de inversare, deoarece proprietarii sunt atrași de rentabilitatea și flexibilitatea pe care le oferă acest sistem de închiriere.

Se exercită astfel o presiune în creștere asupra prețurilor de închiriere, în special în orașele cu o mare atractivitate turistică. Studiile arată că o creștere a volumului de oferte Airbnb într-o anumită zonă este asociată cu o creștere a chiriilor, de până la 3% în unele cazuri. În consecință, gospodăriile cu venituri mici sunt adesea forțate să părăsească aceste zone, a căror compoziție socială se schimbă în favoarea claselor mai înstărite.

Această situație a dat naștere unei dezbateri în cadrul clasei politice, care a dus la adoptarea [Legii nr. 2024-1039](#) din 19 noiembrie 2024 „vizând consolidarea instrumentelor de

⁵ Proprietarii care închiriază astfel de spații nu oferă servicii specifice regimului hotelier, precum servirea micului dejun, curățarea regulată a spațiilor, furnizarea de prosoape și alte articole asemănătoare, primirea oaspeților etc.

⁶ Pentru mai multe informații privind regimul de impozitare al veniturilor provenite din închirieri mobilate, vă rog consultați , următorul [link](#).

reglementare a cazării turistice mobilate la nivel local”, ale cărei dispoziții vor fi aplicabile în 2025. Prezentăm sintetizat noile măsuri:

1. Dovada reședinței principale pentru persoanele care închiriază cu titlu neprofesional

Proprietarii trebuie să facă dovada că locuința oferită spre închiriere este într-adevăr reședința lor principală și nu secundară (printr-o înregistrare la un serviciu național online), furnizând avizul de impozitare întocmit pe numele lor cu adresa locuinței turistice mobilate. Numărul declarației, precum și informațiile și documentele justificative primite în cadrul declarației, sunt puse fără întârziere la dispoziția municipiului în care se află unitatea de cazare turistică mobilată și, după caz, instituției publice de cooperare intercomunală responsabilă cu turismul. De la mijlocul anului 2025, schimbul de date între autoritățile locale și platforme va fi automatizat și va deveni mai fiabil, prin intermediul unui site web dezvoltat de statul francez.

2. Aplicarea unor noi cote de deducere fiscală, respectiv:

- de 50% pentru locuințele mobilate clasificate⁷ și camerele de oaspeți, până la un venit anual maxim al chiriilor de 77 700 euro (față de 71% în prezent, până la un maxim de 188 700 euro);

- de 30% pentru locuințele mobilate neclasificate, în limita a 15 000 euro reprezentând venituri anuale din chirii (față de 50% în prezent, în limita a 77 700 EUR).

Aceste noi rate se vor aplica veniturilor din chirii începând cu 1 ianuarie 2025 (vezi tabelul de mai jos).

Regimul fiscal al sistemului micro- BIC pentru veniturile provenite din chirii în anul 2025	Deducere 2023 → 2025	Plafonul anual de aplicare al sistemului micro-BIC 2023 → 2025
Unități de cazare turistică neclasificate	50% → 30%	77.700 → 15.000 euro
Unități de cazare turistică clasificate	71 % → 50%	188.700 → 77.700 euro
Închirierea proprietăților nemobilate	30%	15.000 euro

Scopul modificărilor legislative este acela de a încuraja proprietarii să închirieze reședințele principale pe termen lung în detrimentul închirierii pe termen scurt a unităților de cazare turistică mobilate. Practic, începând cu anul 2025, regimul fiscal al unităților de cazare mobilate neclasificate va fi armonizat cu cel aplicat [închirierii proprietăților nemobilate](#) (*“location nue”*).

⁷ Clasificarea unităților de cazare turistice mobilate este voluntară (cuprinde cinci categorii, de la 1 la 5 și este valabilă 5 ani), iar odată realizată determină o reducere a veniturilor provenite din chirie în cadrul schemei microîntreprinderilor, cu respectarea condițiilor [articolului 50-0](#) din Codul general de impozitare. Clasificarea unităților de cazare facilitează și calitatea de membru al Agenției Naționale pentru Vouchere de Vacanță (ANCV). Anumite autorități locale situate în zone de regenerare urbană pot accepta ca proprietarii de unități de cazare mobilate clasificate să fie scutiți de la plata impozitului pe proprietate sau de la impozitul local ([articolul 1407](#), partea a III-a li [articolul 1383 bis](#) din Codul fiscal general).

3. Diagnostic de performanță energetică (DPE)

Diagnosticul va fi obligatoriu pentru toate locuințele turistice mobilate nou închiriate din zonele “tensionate” și care fac obiectul unei autorizații de schimbare a utilizării. Începând cu 21 noiembrie 2024, aceste proprietăți vor trebui să furnizeze dovada unui DPE care să ateste un nivel minim de performanță (între A și E). Iar din 2034, toate locuințele turistice mobilate actuale și viitoare din Franța vor trebui să fie clasificate între A și D. Prin urmare, persoanele care dețin deja proprietăți vor avea la dispoziție zece ani pentru a se conforma Legii privind clima și reziliența din 2021.

Primarul va putea cere în orice moment proprietarului să îi furnizeze un DPE valabil pentru locuința sa turistică mobilată. Proprietarii care își închiriază locuințele turistice mobilate cu încălcarea normelor privind DPE vor fi pasibili de o amendă administrativă de până la 5 000 euro.

4. Acordarea de puteri sporite primarilor

Autoritățile locale vor putea să stabilească cote pentru autorizațiile de cazare turistică mobilate și să rezerve zone în planurile lor locale de urbanism (PLU) pentru construirea de reședințe principale în vederea reglementării mai bune a închirierii turistice. Această opțiune va fi disponibilă autorităților locale care au mai mult de 20% locuințe secundare (locuințe utilizate în week-end-uri, pentru petrecerea timpului liber sau în vacanțe sau cele care fac obiectul închirierii mobilate) sau care aplică [taxa anuală pentru locuințele vacante](#) (aceasta se aplică exclusiv în municipiile cu peste 50.000 de locuitori, marcate de un dezechilibru semnificativ între cererea și oferta de locuințe; lista municipiilor se stabilește prin [decret](#)).

Din 2025, autoritățile locale vor putea limita la 90 de zile pe an (în loc de 120 de zile în prezent) durata maximă de închiriere a locuințelor principale pentru turiști. Potrivit noilor reglementări se poate aplica o amendă de 15.000 euro pentru proprietarii care depășesc numărul de zile de închiriere autorizate de municipalitate.

Primarii vor putea, de asemenea, să impună două noi amenzi administrative în valoarea de:

- până la 10.000 euro pentru neînregistrarea unei unități de cazare turistică mobilate;
- de maximum 20.000 de euro pentru depunerea unei declarații false sau utilizarea unui număr de înregistrare fals.

5. Modificări ale reglementărilor privind coproprietatea

Începând cu 21 noiembrie 2024, toate noile regulamente privind coproprietatea trebuie să menționeze în mod explicit dacă permit închirierea de unități de cazare turistică sau nu. Condominiile, care au deja un regulament privind coproprietatea prin intermediul căruia se interzice orice activitate comercială în spațiile care nu sunt destinate utilizării comerciale, vor putea interzice închirierea ocazională a locuințelor (pe termen scurt) cu dublă majoritate (majoritatea membrilor asociației reprezentând cel puțin două treimi din voturi) în loc de unanimitate. Proprietarilor care își închiriază pe termen scurt locuințele le revine obligația informării asociației proprietarilor când obțin un număr de înregistrare al unității de cazare, iar

asociația, la rândul ei, are obligația să informeze coproprietarii la următoarea adunare generală.

Link-uri utile:

<https://www.vie-publique.fr/loi/292100-loi-du-19-novembre-2024-airbnb-desequilibres-du-marche-locatif-le-meur>

<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-meubles-de-tourisme>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/location-touristique-meuble>

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Regulation-meubles-touristiques_4p_2025_VF.pdf

GERMANIA

Închirierilor pe termen scurt li se aplică normele generale privind închirierea, respectiv secțiunea 535 a [Codului de drept civil](#) și secțiunile subsecvente. Cu toate acestea, pot fi adoptate legi suplimentare pentru a limita închirierile pe termen scurt și pentru a preveni abuzurile. Întrucât competența legislativă privind utilizarea necorespunzătoare a spațiului de locuit aparține statelor federale, nu există o lege națională care să reglementeze domeniul. Multe state au adoptat legi privind reglementarea utilizării necorespunzătoare a spațiului de locuit, pe baza cărora municipalitățile pot emite reglementări locale, utilizate în special de orașele mari sau atractive pentru turiști.

Spre exemplu, în Bavaria, se aplică [Legea privind interzicerea utilizării necorespunzătoare a spațiului locuit](#). Potrivit articolului 1, municipalitățile pot, în zonele unde furnizarea de locuințe spre închiriere este deficitară, să prevadă în lege/ statut, pentru o perioadă de maximum cinci ani, că locuințele pot fi utilizate în alt scop decât cel rezidențial, doar cu autorizația lor, în cazul în care nu pot remedia altfel deficitul de locuințe prin mijloace rezonabile și într-un timp rezonabil. Menționăm că articolului 5 reglementează restrângerea dreptului fundamental privind inviolabilitatea locuinței, prevăzut la [articolul 13](#) al Legii fundamentale, respectiv [articolul 106](#), para. (3) din Constituția Landului Bavaria.

În baza prevederilor expuse mai sus, a fost adoptat [Statutul](#) orașului Munchen privind interzicerea utilizării necorespunzătoare a spațiului de locuit.

Potrivit Secțiunii 4, spațiul de locuit este utilizat în mod abuziv/necorespunzător dacă este folosit în alte scopuri decât cele rezidențiale de către persona autorizată să dispună de acesta și/sau de către chiriaș. Se consideră ca a avut loc o utilizare necorespunzătoare în special în cazul în care spațiul locativ:

1. este utilizat sau închiriat în suprafață totală mai mare de 50% în scopuri comerciale sau profesionale;
2. este modificat structural sau utilizat în așa fel încât nu mai este adecvat locuirii rezidențiale;

3. este utilizat pentru cazare turistică pentru mai mult de un total de opt săptămâni într-un an calendaristic;
4. este vacant pentru mai mult de trei luni;
5. este demolat.

Menționăm că locuința poate fi utilizată în alte scopuri decât cel de locuit numai cu permisiunea autorității locale. Municipality decide cu privire la cererea de acordare a unei autorizații de schimbarea a destinației spațiului de locuit în termen de douăsprezece luni de la depunerea documentelor. După expirarea acestei perioade, cererea se consideră aprobată tacit.

În conformitate cu prevederile Secțiunii 14, orice persoană care utilizează sau pune la dispoziție spațiu locativ în alte scopuri decât utilizarea rezidențială fără autorizația necesară poate fi amendată cu până la 500.000 euro.

Și Berlinul a adoptat o [lege](#) și o [ordonanță](#), ale căror obiectiv comun îl reprezintă interzicerea utilizării necorespunzătoare a spațiului locuit. În conformitate cu prevederile articolului 2, para. (1), utilizarea necorespunzătoare are loc dacă spațiul locativ este utilizat în alte scopuri decât cele rezidențiale, în special dacă este utilizat în scopul închirierii repetate, zilnice sau săptămânale, ca locuință de vacanță sau cazare turistică, pentru închirierea de camere comerciale sau pentru furnizarea de locuri de dormit. Potrivit articolului (1), para. (1) și (2) al Legii privind interzicerea utilizării necorespunzătoare a spațiului locuit, respectiv articolul 1, para. (1) al Ordonanței cu același obiect, utilizarea spațiului de locuit în alte scopuri decât cele rezidențiale este supusă aprobării autorităților competente.

Se observă că termenul de “utilizare necorespunzătoare/ abuzivă” este folosit atunci când locuirea permanentă este împiedicată din diverse motive, precum vacantarea permanentă din diverse motive speculative, închirierea pe termen scurt turiștilor sau utilizarea comercială exclusivă (cabinete sau spații birouri). Interdicția de utilizare a fost introdusă de legiuitor pentru a se asigura că populația poate închiria suficiente spații de locuit la un preț rezonabil și în condiții rezonabile. Cu toate acestea, sunt prevăzute și situațiile excepționale, care nu constituie utilizare necorespunzătoare sau abuzivă. Printre acestea se numără și spațiile de locuit care erau deja utilizate ca și case de vacanță sau în scopuri profesionale înainte de intrarea în vigoare a prevederilor expuse mai sus. Totodată, există prevăzute și situații, precum cazul apartamentelor vacante care nu au putut fi închiriate în ciuda eforturilor depuse sau cel al spațiilor de locuit care sunt în curs de reparare și modernizare.

Având în vedere că spațiul de locuit devine din ce în ce mai limitat și mai scump, legiuitorul dorește să utilizeze interdicția privind utilizarea necorespunzătoare pentru a garanta că populația germană dispune de suficient spațiu de locuit în condiții adecvate. Legea este menită să garanteze că deficitul local de locuințe poate fi „contracarat/ combătut”. În Germania nu există o reglementare standardizată privind utilizarea necorespunzătoare, iar în landuri se aplică reglementări diferite.

În Renania de Nord – Westfalia, utilizarea necorespunzătoare a spațiului de locuit a fost de asemenea reglementată ([Legea privind consolidarea sectorului locativ in RNW](#)). A fost introdusă obligația de notificare pentru închirierile pe termen scurt și eliberarea unui așa-numit

număr de identitate al locuinței. În orașele Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln și Münster, această obligație de înregistrare a intrat în vigoare începând cu 1 iulie 2022. Și în alte orașe/ landuri din Germania se aplică interdicția utilizării necorespunzătoare a spațiilor de locuit; enumerăm câteva exemple: Stuttgart, Heidelberg, Constance, Hamburg, Berlin, Luneburg, Insula Norderney, Göttingen, districtele din Bremen, Renania-Palatina, Brandenburg, Turingia, Mecklenburg-Pomerania de Vest.

Subliniem că de regulă este necesară o autorizație privind închirierea pe termen scurt din partea autorității responsabile, în special în orașele cu un deficit de locuințe. Această permisiune este de obicei acordată temporar în condițiile în care interesul public (de exemplu: oferirea unității locative pe piața generală a locuințelor atunci când există un deficit, conservarea zonei rezidențiale etc.) nu depășește interesul privat privind închirierea pe termen scurt. Iar dacă vorbim despre închirierea unui apartament, nu trebuie să existe nicio interdicție în ceea ce privește desfășurarea încheierii pe termen scurt în respectiva comunitate/ asociație a proprietarilor.

Precizăm că orice persoană care închiriază camere din propriul apartament sau casă unor terți obține în mod regulat venituri din închiriere și leasing în conformitate cu [secțiunea 21](#) a Legii privind impozitul pe venit (EStG), care trebuie impozitate în consecință.

Chiria este supusă TVA numai dacă se realizează venituri în sumă mai mare de 22 000 euro/ an. În conformitate cu [Legea privind taxa pe valoarea adăugată](#), cota generală de impozitare este stabilită la 19%, însă, potrivit prevederilor [articolului 12](#), para. (2), punctul 11, se aplică o cota redusă de impozitare de 7% închirierii camerelor de zi și a dormitoarelor furnizate de un întreprinzător, precum și închirierii pe termen scurt a terenurilor de camping.

Potrivit [secțiunii 11](#), para. (1), punctul 3 a Legii privind impozitul comercial, se aplică o scutire de impozit comercial în sumă de 24.500 euro/ an persoanelor fizice sau parteneriatelor. În baza acestei reglementări, mulți dintre proprietarii care desfășoară activități comerciale, sunt scutiți de la plata impozitului comercial.

În Berlin, se percepe o taxă municipală de 5% aferentă prețului net al cazării. Debitorul taxei este furnizorul de cazare, care poate fi și o persoană care închiriază camere private. Ca orice altă taxă, taxa municipală nu este colectată pentru un scop specific. Aceasta se adaugă la bugetul general al orașului.

Link-uri utile:

<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/zweckentfremdungsverbot>

GRECIA

În Grecia, închirierea apartamentelor pe termen scurt este reglementată la nivel național de următoarele acte normative: [Legea 4446/2016](#) (vezi articolul 111) și [Legea 5073/2023](#) (vezi articolul 27).

Articolul 111 din Legea 4446/2016, ulterior modificat prin Legea 5073/2023, prevede dispoziții detaliate privind exploatarea apartamentelor închiriate pe termen scurt. Închirierea pe termen scurt este definită ca închirierea sau subînchirierea unei proprietăți, indiferent dacă aceasta este sau nu publicată pe o platformă digitală în contextul economiei partajate și indiferent dacă contractul este încheiat prin intermediul platformei digitale. Această închiriere se realizează pe o perioadă determinată, mai mică de 60 de zile, și cu condiția să nu se ofere alte servicii decât cele de cazare/ lenjerie paturi. Este de remarcat faptul că este necesară înregistrarea în [„Registrul proprietăților de închiriere pe termen scurt”](#), gestionat de Autoritatea independentă pentru venituri publice (AADE).

Înregistrarea în Registru se face pentru fiecare proprietate în parte. În temeiul Legii 5073/2023, această obligație a fost extinsă și la contractele de închiriere pe termen scurt care nu sunt publicate pe o platformă digitală. Numărul de înregistrare trebuie afișat la loc vizibil atunci când proprietatea este prezentată cu ajutorul platformelor digitale sau prin orice alte mijloace. Această obligație nu se aplică în cazul administratorilor de proprietăți, care dețin un logo special de funcționare (ESL).

Prin urmare, orice închiriere a unei proprietăți pentru o durată egală sau mai mare de 60 de zile se consideră închiriere pe termen lung și necesită depunerea unei declarații informative privind închirierea imobiliară în conformitate cu dispozițiile [POL 1162/2018 \(B'3579\)](#). Menționăm că [închirierea pe termen lung](#) a apartamentelor este supusă din punct de vedere juridic unei proceduri diferite față de închirierea pe termen scurt.

De asemenea, atunci când la închirierea unei proprietăți se furnizează servicii suplimentare, altele decât lenjeria de pat, închirierea încetează să mai fie pe termen scurt, transformându-se în cazare turistică. În astfel de cazuri, activitatea comercială trebuie înregistrată la Autoritatea independentă pentru venituri publice (AADE). Astfel, unitățile de cazare turistică sunt definite în conformitate cu articolul 1, punctul 2 al [Legii 4276/2014](#) precum cele care oferă servicii suplimentare cazării, precum divertisment, recreere și sport, iar principalele locuri de cazare pot fi construite independent sau în combinație cu infrastructura turistică specială.

În ceea ce privește unitățile hoteliere, există o dispoziție legală clară care le distinge de închirierile pe termen scurt; astfel, în conformitate cu articolul 1, punctul 2, litera aa. din Legea 4276/2014, „hotelurile sunt unități turistice care dispun de cazare în camere sau apartamente cu una, două sau mai multe camere cu baie, spații comune pentru recepție, cazare a clienților și o sală pentru furnizarea cel puțin a micului dejun și a prânzului”.

În plus, în conformitate cu articolul 111 alineatul (3) al Legii 4446/2016, este considerată cazare turistică și clădirea de apartamente sau complexul rezidențial unde toate apartamentele și casele sunt închiriate pe termen scurt. Este de remarcat faptul că, în conformitate cu art. 27 din L. 5073/2023, închirierea pe termen scurt a trei sau mai multe proprietăți constituie activitate comercială și este impozitată ca atare.

În conformitate cu art. 39A al [Legii 4172/2013](#) veniturile obținute de persoanele fizice din închirierea pe termen scurt a până la două (2) proprietăți, astfel cum sunt definite la art. 111 din L. 4446/2016, reprezintă venituri din bunuri imobile; prevederile articolului 39, împreună cu cele ale articolului 40, alineatul (4) din prezenta lege se aplică în cazul în care proprietățile sunt închiriate mobilate, fără furnizarea vreunui serviciu, altul decât lenjeria de pat.

Articolul 39 definește termenul „venituri din bunuri imobile” care include, printre altele, „închirierea sau subînchirierea sau darea în folosință de terenuri sau bunuri imobile, inclusiv clădiri, structuri și orice fel de spații și echipamente ale acestora”. Furnizarea oricăror alte servicii determină obținerea de venituri din activități comerciale, definite la articolul 21 (“Profitul din activitatea comercială”) din prezenta lege.

Potrivit prevederilor articolului 39A, se consideră venituri provenite dintr-o activitate comercială și închirierea pe termen scurt de către persoane fizice a trei (3) sau mai multe proprietăți.

Articolul 40, para. (4) prevede impozitarea diferențiată a veniturile din proprietăți imobiliare, conform tabelului următor:

Venituri din proprietăți imobiliare (euro)	Contribuabil (%)
0 - 12.000	15%
12.001 - 35.000	35%
35.001 -	45%

În conformitate cu articolul 68 (Anexa III), capitolul B (Servicii), alineatul (2) al [Codului privind taxa pe valoarea adăugată](#), „cazarea în hoteluri și locuri similare, inclusiv furnizarea de cazare de vacanță și închirierea unui camping sau a unui loc pentru rulote, precum și cazarea pe termen scurt, este supusă TVA dacă proprietarul este o persoană juridică sau fizică, care deține cel puțin trei (3) proprietăți pentru cazarea pe termen scurt”.

În plus, articolul 30 al Legii 5073/2023 (care înlocuiește articolul 53 al Legii nr.4389/2016 privind taxă de rezidență), prevede la punctul 1A, litera c introducerea taxei de reziliență la criza climatică. Această taxă se percepe în perioada martie-octombrie proprietăților disponibile pentru închirierea pe termen scurt. Taxa se aplică per zi și per cameră sau apartament, fiind stabilită la 1,5 euro; în cazul în care proprietățile închiriate pe termen scurt sunt case individuale cu o suprafață mai mare de optzeci (80) de metri pătrați, se impune o taxă de reziliență în sumă de 10 euro. Începând cu 1 ianuarie 2025, potrivit articolului 24 al [Legii nr.5162/ 2024](#), taxa de reziliență aferentă lunilor de închiriere martie -octombrie se modifică la 8 euro, respectiv 15 euro în cazul proprietăților mai mari de 80 mp, urmând ca în lunile noiembrie – martie să fie percepută o taxă în sumă de 2 euro, respectiv 4 euro pentru proprietățile cu o suprafață mai mare de 80 mp.

Potrivit [Legii nr.5170/2025](#) privind stabilirea caietului de sarcini pentru proprietățile închiriate pe termen scurt, clasificarea de mediu a unităților de cazare, simplificarea procedurii de înființare a unităților de cazare turistică, dispoziții specifice pentru controlul și consolidarea cadrului pentru infrastructura turistică și alte dispoziții urgente, a fost reglementat caietul de

sarcini specific proprietăților care sunt utilizate pentru închirierea pe termen scurt, precum și amenzile aferente.

Articolul 3 intră în vigoare începând cu 1 octombrie 2025 și stabilește că unitățile de cazare / proprietățile închiriate pe termen scurt, definite în conformitate cu articolul 111 al Legii nr.4446/2016, trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- a) sunt zone de utilizare principală ale clădirilor (dormitoare, zone de locuit, bucătării, birouri din clădirile rezidențiale), definite în conformitate cu prevederile articolului 2, para. 95 al [Legii 4067/2012](#), și trebuie să fie prevăzute cu iluminat natural, ventilație și aer condiționat;
- b) beneficiază de asigurare de răspundere civilă pentru daune sau accidente;
- c) beneficiază de o declarație pe proprie răspundere din partea unui instalator electrician, stingătoare și detectoare de fum, siguranță diferențială (care asigură protecție la șocuri electrice) și dispozitive de semnalizare a evacuării;
- d) dețin certificat dezinsecție, trusă de prim ajutor, ghid cu numere de telefon în caz de prim ajutor.

Pentru verificarea conformității se vor efectua controale ale proprietăților închiriate pe termen scurt, care sunt declarate pe platforma specifică a Autoritatea independentă pentru venituri publice (AADE), de către angajații Ministerului Turismului și ai AADE. Proprietarii/administratorii imobilului vor fi notificați cu cel puțin 10 zile înainte de inspecție, astfel încât să poată furniza toate documentele prezentate mai sus. Proprietarii riscă o amendă în sumă de 5000 euro pentru nerespectarea noilor obligații.

Totodată, articolului 111 i s-a adăugat para. (2A), care prevede că începând cu 1 ianuarie 2025, nu se mai permite prima înregistrare în Registrul proprietăților rezidențiale pe termen scurt pentru acele proprietăți situate în districtele municipale 1, 2 și 3 ale municipiului Atena (Koukaki, Exarchia, Pagrati și Petralona). Proprietarului, locatorului, chiriașului, uzufructuarului, sublocatarului sau administratorului terț, care încheie un contract de închiriere pe termen scurt a unei proprietăți în conformitate cu primul paragraf, indiferent dacă închirierea pe termen scurt este stabilită prin intermediul unei platforme digitale sau în alt mod, i se va aplica o amendă administrativă egală cu 50% din venitul obținut dintr-o închiriere pe termen scurt după 1 ianuarie 2025 (...) care nu va fi mai mică de 20.000 euro. În cazul în care, după aplicarea amenzii (...) se constată o nouă încălcare în cadrul aceluiași an fiscal, se aplică o amendă egală cu valoarea chiriei încasate de la controlul anterior până la noul control și (...) care nu este mai mică de 40 000 euro. Amenda constituie venit public, fiind impusă și colectată de AADC. Conform legii, decizia privind suspendarea înregistrării poate fi prelungită până la 31 decembrie 2026.

Totodată, este prevăzută acordarea de stimulente proprietarilor care renunță la închirierea pe termen scurt în favoarea celei pe termen lung. Aceștia vor fi scutiți de la plata impozitului pentru venitul realizat din chirii, dacă contractul de închiriere este încheiat înainte de sfârșitul lui 2024 și pe o durată de 3 ani.

Link-uri utile:

https://www.aade.gr/sites/default/files/2022-07/LAW%204446_2016%20.pdf

https://www.aade.gr/sites/default/files/2024-09/Article%20111%20of%20Law%204446_2016%20updated%20by%205073_2023%20-%20relevant%20provisions_0.pdf

<https://www.ot.gr/2025/02/19/apopseis/experts/neoi-kanones-gia-ti-vraxyxronia-misthosi-akiniton-airbnb/>

<https://www.investa.com.gr/id/nees-allages-sta-airbnb-stin-ellada-to-2025-pws-th/article.html?#ad-image-0>

IRLANDA

În data de 24 mai 2019, au fost adoptate modificările aduse [Legii privind chiriile rezidențiale](#), ulterior fiind adoptat și [Regulamentul](#) (nr.2) privind Legea de planificare și dezvoltare legiferată în anul 2000.

Articolului 38 al Legii privind chiriile rezidențiale (2019) introduce o nouă secțiune 3A în Legea privind planificarea și dezvoltarea (2000), prevăzându-se că închirierea pe termen scurt a unei case (inclusiv a unui apartament) într-o „zonă de presiune a chiriilor”, reprezintă o schimbare semnificativă a utilizării proprietății în cauză, situație care impune emiterea unei autorizații de construcție/ planificare, cu anumite excepții.

Menționăm că o [“zonă de presiune a chiriilor”](#) (“rent pressure zone” – RPZ) reprezintă o zonă delimitată unde chiriile nu pot fi majorate cu mai mult decât valoarea inflației generale, înregistrată de indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC) sau cu 2%, în situația în care inflația este mai mare.

Potrivit noilor reglementări, în zonele de presiune a chiriilor se aplică următoarele cerințe:

1. Închirierea pe termen scurt este definită ca închirierea unei case sau a unui apartament, sau a unei părți a unei case sau apartament, pentru orice perioadă care nu depășește 14 zile;
2. rezidenților, inclusiv persoanelor care împart locuința cu aceștia (“homesharers”) li se permite să închirieze întreaga lor reședință privată principală⁸ (casă sau apartament) pe termen scurt, pentru o perioadă cumulată de până la 90 de zile într-un an calendaristic, în situația în care lipsesc temporar;
3. în cazul în care se depășește pragul de închiriere de 90 de zile, va fi necesară emiterea unei autorizații de schimbare a utilizării spațiului;

⁸ Reglementările definesc „reședința privată principală” ca fiind locul în care o persoană își are reședința curentă.

4. În cazul în care bunul imobiliar (casă sau apartament) nu este locuit în mod curent de către proprietar sau închiriat de acesta pe termen lung, pragul de 90 de zile nu se aplică, intervenind obligația solicitării/ emiterii unei autorizații de schimbare a utilizării spațiului în vederea închirierii pe termen scurt;
5. Împărțirea locuinței ("home sharing")⁹ este permisă fără condiții suplimentare, fiind exceptată de la obligativitatea emiterii autorizației de schimbare a utilizării spațiului.

În cazul în care o persoană dorește să-și închirieze reședința privată principală într-o zonă de presiune a chiriilor pentru a putea beneficia de scutirile prevăzute mai sus, trebuie să se înregistreze la autoritatea locală de planificare și să îndeplinească anumite obligații de raportare (conform legii).

Procedura legală pentru desemnarea unei zone de presiune a chiriilor este reglementată de secțiunea 24A din Legea privind chiriile rezidențiale adoptată în anul 2004. Ministrul locuințelor, administrației locale și patrimoniului poate desemna o zonă de presiune a chiriilor pe baza unei propuneri scrise din partea Agenției pentru locuințe, în consultare cu autoritatea competentă pentru locuințe. Ministrul solicită Comisiei pentru chirii rezidențiale (Residential Tenancies Board - RTB) un raport privind zona cu chirii pentru a stabili dacă zona propusă îndeplinește criteriile de desemnare. Criteriile includ o creștere anuală obligatorie a chiriei de 7% sau mai mult în cel puțin 4 din ultimele 6 trimestre, iar chiria medie din zonă depășește chiria standardizată națională. Definiția „zonei” se limitează la zonele administrative ale autorităților pentru locuințe sau la zonele electorale locale. Legea amendată privind chiriile rezidențiale din 2019 a introdus modificări, comparând chiriile din anumite regiuni cu chiria medie la nivel național. Mai exact, chiriile din comitatele Kildare, Meath și Wicklow sunt comparate cu media națională, excluzând chiriile din Dublin, în timp ce chiriile din afara zonei Greater Dublin sunt comparate cu media națională, excluzând chiriile din zona Greater Dublin.

Serviciile de punere în aplicare ale fiecărei autorități de planificare monitorizează și aplică cerințele actuale privind schimbarea destinației în autorizațiile de planificare în domeniile lor de activitate. Sancțiunile aplicate proprietarilor de locuințe pentru nerespectarea normelor includ urmărirea penală, iar amenda maximă este de 5 000 euro și/sau 6 luni de închisoare. În cazul în care nerespectarea legii continuă după o condamnare, aceasta va fi considerată o nouă infracțiune pentru fiecare zi în care încălcarea normei continuă, iar pentru fiecare infracțiune, proprietarul este pasibil, în urma condamnării, la o amendă de până la 1 500 euro. Ghidul pentru autoritățile locale privind reglementarea închirierilor pe termen scurt poate fi găsit [aici](#).

În Irlanda, urmează a fi adoptat un cadru normativ prin intermediul căruia toate proprietățile care oferă închirieri turistice pe termen scurt pentru perioade de până la 21 de nopți, inclusiv cele listate pe platforme online precum Airbnb, ar trebui să se înregistreze la [Fáilte Ireland](#) (Autoritatea Națională pentru Dezvoltarea Turismului). Această înregistrare s-ar putea face anual prin intermediul unui sistem național de înregistrare online. Fiecărei proprietăți înregistrate i se va atribui un număr de înregistrare pentru închirierea turistică pe termen scurt, care va fi utilizat pe platformele de rezervare și în reclame. Acest proiect de lege face în

⁹ Prin împărțirea locuinței se înțelege închirierea unei camere sau a mai multor camere din reședință privată principală a unei persoane (casă sau apartament) cât timp aceasta este ocupată de către proprietar/ rezident.

prezent obiectul angajamentului continuu cu Comisia Europeană în conformitate cu Sistemul de informare privind reglementările tehnice (TRIS) și în special în ceea ce privește armonizarea dintre proiect și legislația UE.

ITALIA

Contractele de închiriere pe termen scurt sunt contracte de închiriere a proprietății rezidențiale pentru o perioadă care nu depășește 30 de zile.

Caracteristicile subiecților, obiectul și durata contractelor de închiriere pe termen scurt, precum și obligațiile proprietarilor sunt definite la nivelul legislației naționale.

În special, articolul 4 din [Decretul-lege nr. 50 din 24 aprilie 2017](#) definește regimul fiscal al contractelor de închiriere pe termen scurt. În acest privință, Autoritatea fiscală italiană a furnizat clarificări în cadrul a două documente de practică administrativă ([Circularea nr. 24/E din 12 octombrie 2017](#) și [Circularea nr. 10/E din 10 mai 2024](#)), precum a și sintetizat normele fiscale relevante într-un document special ([Chiriile pe termen scurt: disciplină financiară și reguli pentru intermediari/ august 2024](#)).

În ceea ce privește aspectele procedurale și de autorizare, la nivel național, se face trimitere la dispozițiile cuprinse în articolul 13-ter din [Decretul-lege nr. 145 din 2023](#). Unele regiuni italiene (cum ar fi Latium, Lombardia și Apulia), ca parte a politicilor regionale privind turismul, au reglementat, în plus, aspecte și cerințe suplimentare privind structurile de cazare turistică. În punerea în aplicare a dispozițiilor privind federalismul fiscal municipal (articolul 4 alineatul (1) din Decretul nr. 23 din 14 martie 2011), capitalele provinciilor, deși nu au putere legislativă, pot impune o taxă turistică pentru persoanele cazate în unități de cazare situate pe teritoriul lor. Taxa turistică maximă este stabilită pentru fiecare persoană cazată și pe zi de ședere la 5 euro în toate municipalitățile, 10 euro în capitalele de provincie cu o prezență turistică de 20 de ori mai mare decât cea a rezidenților și 10 euro pentru unitățile de cazare turistică din Roma.

Sistemul juridic italian identifică două tipuri de contracte de închiriere pe termen scurt și anume:

a) Închirieri pe termen scurt care nu presupun desfășurarea de activități comerciale (articolul 4 din Decretul-lege nr. 50 din 24 aprilie 2017), în cazul cărora contractele îndeplinesc următoarele condiții:

- durata închirierii nu depășește 30 de zile;
- închirierea clădirilor cu destinație rezidențială (categoria cadastrală de la A1 la A11, cu excepția A10) situate în Italia;
- furnizarea de servicii auxiliare închirierii (precum lenjerie de pat, curățarea camerelor, wi-fi, telefon), cu excepția servirii meselor principale;
- locatorul și locatarul trebuie să fie persoane fizice care încheie contractul în afara exercitării unei activități economice;

- încheierea de contracte de subînchiriere, contracte cu titlu oneros încheiate de colocatar, închirierea de camere individuale ale unei locuințe cu o durată maximă de 30 de zile;
- închirierea a maximum 4 apartamente în fiecare an fiscal;
- posibilitatea de a încheia contractul de închiriere prin intermediul entităților care desfășoară activități de intermediere imobiliară sau care operează platforme (de exemplu, Idealist sau Airbnb).

b) Închirierea pe termen scurt în vederea exercitării de activități financiare (Articol 13-ter din Decretul-lege nr. 145/2023). Închirierea a mai mult de 4 locuințe face obiectul activităților comerciale.

Veniturile din închirierea de bunuri imobiliare în cadrul exercitării unei activități economice, menționate la litera (b) de mai sus, sunt supuse impozitării obișnuite (așa-numitul „IRPEF” pentru întreprinzătorii individuali și „IRES” pentru societățile comerciale).

Începând cu 1 ianuarie 2017, se recunoaște un regim fiscal specific pentru închirierea a nu mai mult de 4 proprietăți pentru uz rezidențial, situate în Italia, cu o durată de cel mult 30 de zile; contractele sunt încheiate cu respectarea cerințelor de mai sus (vezi lit.a), în conformitate cu prevederile articolului 4 al Decretului-lege nr. 50 din 24 aprilie 2017.

Persoanele fizice care dețin proprietăți și care închiriază pe termen scurt, dar nu în sensul desfășurării de activități comerciale, pot opta pentru regimul de [impozitare forfetară](#). „Cedolare secca” constă în plata unui impozit substitutiv impozitării obișnuite (IRPEF și impozite suplimentare). Proprietarii care optează pentru cota forfetară, nu plătesc statului taxa de înregistrare și nici taxa de timbru, datorate în mod obișnuit pentru înregistrarea, rezilierea și prelungirea contractelor de închiriere. Regimul „cedolare secca” nu înlocuiește taxa de înregistrare pentru transferul unui contract de închiriere. Opțiunea pentru regimul „cedolare secca” implică renunțarea la dreptul de a solicita, pe întreaga durată a opțiunii, la actualizarea chiriei, chiar dacă aceasta este prevăzută în contract.

Începând cu 2024, cota forfetară este egală cu 21% pentru veniturile provenite din contractele de închiriere pe termen scurt a unui singur imobil. Impozitul forfetar se mărește la 26% de la a doua proprietate închiriată. Impozitarea forfetară poate fi aplicată doar activității de închiriere pe termen scurt, cu respectarea condiției privind închirierea a maximum 4 apartamente/ an.

Pentru un singur apartament închiriat astfel, veniturile proprietarului nu este supuse impozitului pe venit, nici taxei de înregistrare sau taxelor de timbru, aferente înregistrării (specificăm că nu există obligația de înregistrare pentru contractele de închiriere cu o durată mai mică de 30 de zile).

Entităților implicate în intermedierea imobiliară le revin următoarele obligații:

- să comunice autorității fiscale italiene datele privind contractele de închiriere pe termen scurt încheiate prin intermediul lor, până la data de 30 iunie a anului următor;
- să efectueze o reținere la sursă a impozitului de 21% și să facă plata corespunzătoare;

- să achite taxa turistică și contribuția turistică;
- să depună declarația până la data de 30 iunie cel târziu, precum și cerințele suplimentare prevăzute de lege și de reglementările municipale.

În privința reținerii la sursă a cotei forfetare de 21%, autoritatea fiscală italiană a precizat că aceasta trebuie efectuată de “intermediari” ca plată în avans, indiferent de regimul fiscal ales de beneficiari.

Link util:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/le-locazioni-brevi-e-la-cedolare-secca>

PORTUGALIA

În Portugalia, cazarea locală este reglementată la nivel național prin [Decretul-lege nr. 128/2014 din 29 august 2014](#). [Ordonanța nr. 262/2020](#) stabilește condițiile de funcționare și identificare a acestor unități, iar [Ordonanța nr. 248/2021](#) reglementează contractele obligatorii de asigurare de răspundere civilă în sectorul cazării locale.

În regiunea autonomă Madeira a fost adoptat [Decretul legislativ regional nr. 13/2015/M](#).

În Regiunea Autonomă Azore se aplică [Ordonanța nr. 83/2016 din 4 august 2016](#), modificată prin [Ordonanța nr. 23/2018 din 16 martie 2018](#) și [Ordonanța nr. 101/2020 din 28 iulie 2020](#).

Regimul clădirilor aflate în coproprietate este reglementat de [articolele 1414-1438-A](#) din [Codul civil](#) și de decretele-lege [nr. 267/94](#), [268/94](#) și [269/94](#).

Potrivit articolului nr.2, para. (1) al Decretului- lege nr. 128/2014, unitățile care oferă servicii de cazare temporară, în special turiștilor, contra cost, sunt considerate „unități de cazare locale”.

Legislația portugheză prevede patru tipuri de unități de cazare locale: locuința (clădire unifamilială autonomă), apartamentul (unitate de cazare reprezentând o fracție autonomă a unei clădiri sau o parte a unei clădiri urbane, care poate fi folosită independent), unitățile de cazare (camere integrate într-o fracțiune autonomă a unei clădiri, tip pensiune) și camerele (unități de cazare în reședința locatorului).

În conformitate cu prevederile articolului 6-B, para. (3), dispozițiile normative și autorizațiile prevăzute în paragrafele precedente trebuie să țină cont de faptul că în categoria “camera” este permisă doar utilizarea rezidențială, în categoriile “casă” și “apartament”, utilizarea nerezidențială depinde de respectarea cerințelor prevăzute în Decretul-lege nr.128/2014, iar în categoria “unități de cazare”, inclusiv cele care utilizează denumirea de “hosteluri”, consiliul municipal poate prevedea utilizări diferite de cele rezidențiale, în funcție de tipul de cazare și de capacitatea unității, în conformitate cu dispozițiile articolului 15 (vezi explicațiile mai jos).

Potrivit articolului 4, para.(4), este interzisă amenajarea și exploatarea unităților de cazare tip “pensiune”/”hostel” în clădiri aflate sub regim de proprietate orizontală, în care coexistă spații de locuit, fără autorizarea coproprietarilor în acest sens. Menționăm că potrivit prevederilor

articolului 6-B, para. (5), decizia de creare sau modificare a regulamentului condominiului, cu scopul de a interzice exercitarea activităților de cazare locală, trebuie aprobată de adunarea proprietarilor condominiului cu o majoritate reprezentativă de două treimi din cota procentuală a clădirii, aplicându-se numai cererilor de înregistrare a cazării locale depuse după data adoptării deciziei.

Potrivit para.(5) al articolului 4, municipalitățile pot aproba norme/regulamente administrative care reglementează activitățile locale de cazare pe teritoriul lor. Para. (6) reglementează faptul că în municipalitățile cu peste 1.000 de unități de cazare locale înregistrate, autoritatea locală trebuie să decidă în mod expres, într-un termen maxim de 12 luni de la data la care municipalitatea atinge 1.000 de înregistrări, dacă exercită competența de reglementare prevăzută la para.(5). În baza regulamentelor prevăzute la para. (5), se poate numi un “ombudsman/mediator local pentru cazare”, care să sprijine municipalitatea în cauză în gestionarea litigiilor dintre rezidenți, proprietarii de unități de cazare locale și coproprietari sau terți cu interese opuse, și care va fi responsabil, în special, pentru:

- a) evaluarea plângerilor care îi sunt adresate;
- b) emiterea de recomandări; și
- c) aprobarea și punerea în aplicare a orientărilor privind bunele practici în exercitarea activității.

Potrivit articolului 5, para.(1), înregistrarea unităților locale de cazare se efectuează prin notificare prealabilă cu termen limită a primarului municipalității. Paragraful 2 prevede că notificarea prealabilă se efectuează exclusiv prin intermediul Ghișeului unic electronic prevăzut la articolul 6 din Decretul-lege nr.92/2010, care atribuie fiecărei cereri (la 10 zile de la depunere) un număr de înregistrare a unității locale de cazare, transmis automat către [Turismo de Portugal](#) (I. P). Para.(3) prevede că notificarea prealabilă cu termen limită este obligatorie și reprezintă o condiție necesară pentru funcționarea unităților locale de cazare.

Articolul 15-A reglementează așa numitele zone protejate (“areas de contenção”) și de creștere durabilă. Astfel, autoritatea municipală competentă poate aproba, în baza regulamentelor prevăzute la articolul 4, para.(5), existența unor astfel de zone protejate, într-o parohie (reprezentând cea mai mică autoritate locală cu putere executivă care servește interesele populației locale) sau uniuni de parohii, în totalitate sau parțial, pentru instalarea/organizarea de noi unități de cazare locale. Prin intermediul regulamentelor de care se face vorbire mai sus se pot impune limite privind numărul de înregistrări de noi unități de cazare locale pentru fiecare dintre aceste zone, în funcție de factori precum presiunea asupra locuințelor și mediului. Sunt astfel prevăzute următoarele tipuri de zone:

- a) zone protejate- reprezentând zone în care există o supraîncărcare a unităților de cazare, ceea ce poate justifica aplicarea de restricții privind instalarea de noi unități de cazare;
- b) zone de creștere durabilă – reprezentând zone în care sunt justificate măsuri speciale de monitorizare și urmărire pentru a preveni o situație de suprasolicitare cu efecte nedorite asupra cartierelor și orașelor/ localităților.

Odată identificate, zonele speciale sunt comunicate de către fiecare municipalitate către Turismo de Portugal, care va introduce o mențiune referitoare la limitarea noilor cereri de înregistrare a unităților locale de cazare în Ghișeului unic electronic.

Menționăm că aceste zone sunt reevaluate cel puțin odată la 3 ani, concluziile fiind comunicate către Turismo de Portugal. Crearea și evaluarea periodică a zonelor protejate și de creștere durabilă trebuie să se bazeze pe un studiu care evaluează, în special, concentrația și impactul cazărilor locale în diferitele zone și teritorii ale municipalității, pentru a asigura proporționalitatea indicatorilor și normelor aplicabile. Turismo de Portugal și Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana vor pune la dispoziție anual date defalcate privind numărul de unități de cazare locale și de locuințe permanente.

Articolul 6, para. (11) stabilește, prin altele, că primarul se poate opune înregistrării unei unități de cazare locale în anumite zone, reglementate în conformitate cu articolele 15-A, 15-B și 15-C (vezi explicațiile de mai sus), împiedicând astfel atribuirea numărului de înregistrare unității de cazare. Menționăm că în orice etapă a procedurii de înregistrare a unei unități de cazare locale, partea interesată poate solicita, o singură dată, o inspecție din partea serviciilor municipale competente, în vederea revizuirii deciziei de opoziție, suportând costurile unei astfel de inspecții.

Subliniem că [autoritatea municipală din Lisabona](#), începând cu 2022, a procedat la suspendarea autorizării înregistrării noilor unități de cazare locale pentru o perioadă de 6 luni de zile, interdicția fiind prelungită și în prezent.

Deși nu există nicio prevedere legală care interzice existența unor unități destinate cazării locale într-o clădire rezidențială, sunt prevăzute, potrivit articolului 11, alin .(4) al Decretului-lege nr. 128/2014, restricții în sensul interzicerii exploatării de către același proprietar a mai mult de nouă unități de cazare locale în aceeași clădire, dacă acestea reprezintă mai mult de 75% din numărul total de unități locative din clădire. În acest sens, unitățile sunt considerate a avea același proprietar dacă sunt înregistrate pe numele soțului/soției, descendenților sau rudelor în linie ascendentă sau, în cazul persoanelor juridice, pe numele unor persoane juridice distincte unde există parteneri comuni.

Potrivit articolului 16, proprietarul unității locale de cazare răspunde, indiferent de vină, pentru orice prejudiciu cauzat beneficiarilor serviciilor sau terților, care rezultă din furnizarea serviciilor de cazare.

Potrivit articolului 21, unităților de cazare care nu îndeplinesc condițiile legale de autorizare a activității, Turismo de Portugal le pune la dispoziție 30 de zile, cu posibilitatea prelungirii termenului, în vederea inițierii procesului de autorizare; iar în cazul în care termenul stabilit expiră fără ca unitatea să fi inițiat procesul de autorizare pentru utilizarea în scopuri turistice, Turismo de Portugal va informa Autoritatea pentru Siguranța Economică și Alimentară (ASAE) și consiliul local competent.

Articolul 28 reglementează interzicerea temporară a activității unităților de cazare pentru nerespectarea prevederilor stipulate la articolul 21, para.(5) de către ASAE și autoritatea locală.

SPANIA

În Regatul Spaniei, reglementarea privind închirierea pe termen lung a locuințelor este prevăzută de [Legea 29/1994 din 24 noiembrie 1994 privind contractele de închiriere urbană](#) (ultima modificare fiind efectuată la 26/05/2023).

În ceea ce privește închirierile pe termen scurt, Legea 29/1994 exclude locuințele turistice pentru șederi de scurtă durată din domeniul de aplicare al legii potrivit prevederilor articolului 5, litera e: „Sunt excluse din domeniul de aplicare al prezentei legi [...] e) Cesiunea temporară a dreptului de utilizare a unei locuințe complet mobilate și echipate, gata de utilizare, comercializată sau promovată prin canale turistice sau prin orice alt mijloc de comercializare sau promovare, cu scop lucrativ, atunci când este supusă unui regim specific, derivat din reglementările sectoriale din domeniul turismului”.

Menționăm că potrivit articolului 148.1 din [Constituția Spaniei](#), comunitățile autonome își pot asuma competențe în următoarele domenii: 3) amenajarea teritoriului și locuințelor; [...]18) promovarea și planificarea turismului pe teritoriul lor”.

După cum s-a menționat mai sus, reglementarea cazărilor pe termen scurt este prevăzută în reglementările privind turismul adoptate de fiecare comunitate autonomă. Trebuie remarcat faptul că, în general, reglementările regionale fac distincție între așa-numitele „locuințe destinate turismului” și „apartamentele turistice”. Principala diferență de reglementare constă în faptul că așa-numitele „locuințe destinate turismului” sunt locuințe destinate uzului rezidențial, care pot aparține unei persoane fizice și care se pot găsi într-o comunitate de vecini. În schimb, „apartamentele turistice” sunt destinate utilizării ca servicii de cazare, ocupând în mod normal o clădire întreagă destinată acestui scop.

Cu titlu de exemplu, putem cita cazul Galiciei. [Legea 7/2011 din 27 octombrie privind turismul în Galicia](#) prevede următoarea clasificare a unităților de cazare turistică (vezi secțiunea 55):

- a) Unități hoteliere.
- b) Apartamente turistice și locuințe turistice.
- c) Tabere turistice.
- d) Unități de turism rural.
- e) Pensiuni turistice.
- f) Orice alte unități care pot fi aprobate prin regulament.

Diferența menționată anterior între apartamentele turistice (“apartamentos turísticos”) și locuințele turistice (“viviendas turísticas”) este bine reflectată în legislația turistică din Galicia.

Pe de o parte, apartamentele turistice sunt definite drept „apartamentele turistice integrate în blocuri de apartamente sau în grupuri de unități de cazare, precum cabanele, bungalourile și alte clădiri similare, destinate în întregime cazării turiștilor, fără caracterul unei reședințe permanente; fiecare unitate de cazare trebuie să fie dotată cu facilități și servicii adecvate

pentru conservarea, prepararea și consumul de alimente și băuturi” (secțiunea 64.1, Legea 7/2011).

Pe de altă parte, locuințele destinate turismului sunt definite ca „unități de cazare unifamiliale independente unde se prestează servicii de cazare turistică, având un număr maxim de 10 locuri de cazare; în acest sens, se înțelege că există un scop turistic atunci când cedarea se face în mod repetat și în schimbul unei contraprestații financiare, pentru un sejur de scurtă durată; sejururile de scurtă durată sunt cele în care transferul de folosință este pentru mai mic de treizeci de zile consecutive. Se consideră cedare repetată atunci când locuința este închiriată de două sau mai multe ori într-o perioadă de un an” (secțiunea 65.1, Legea 7/2011).

În ceea ce privește posibilitatea închirierii separate a camerelor în scopuri turistice, trebuie luate în considerare restricțiile impuse de fiecare comunitate autonomă. În Galicia, există o interdicție privind comercializarea camerelor în scopuri turistice. Astfel, în conformitate cu secțiunea 65.2 din Legea 7/2011, comercializarea locuințelor destinate turismului constă în cedarea temporară a dreptului de utilizare și de folosință a întregii locuințe, fără a se putea încheia contracte de închiriere pentru camere separate și fără a exista posibilitatea coabitării în aceeași locuință a persoanelor care au încheiat contracte diferite de închiriere. Locuințele trebuie să fie mobilate și echipate în condiții de disponibilitate imediată.

Menționăm că alte comunități autonome permit comercializarea camerelor în scopuri turistice. Unele comunități, precum Țara Bascilor, disting camerele ca o categorie aparte de „activitate de cazare turistică”. Conform secțiunii 36.1 din [Legea 13/2016](#), „afacerile de cazare turistică [în Țara Bascilor] sunt clasificate, în funcție de obiectul lor de activitate, în:

- a) Unități de cazare.
- b) Locuințe pentru uz turistic.
- c) Camere în locuințe private pentru uz turistic.

În Andaluzia, este permisă închirierea de camere separate în cadrul reglementării privind locuințele turistice. Potrivit [Decretului 28/2016](#), comercializarea locuințelor în scopuri turistice poate fi:

- a) Completă, atunci când locuința este închiriată în întregime.
- b) Pe camere, caz în care proprietarul trebuie să stea în locuință [...].

Deși reglementarea acestor servicii depinde de comunitatea autonomă, din punct de vedere fiscal, aceste închirieri pe termen scurt pot fi împărțite în diferite categorii, unele dintre ele având chiar activități economice comune cu industria hotelieră.

Astfel, dacă serviciile furnizate în cadrul închirierii sunt tipice pentru industria hotelieră veniturile obținute din chirie sunt considerate venituri din activități economice. Aceste servicii ar fi, printre altele: recepție și asistență permanentă și continuă pentru client într-un spațiu destinat acestui scop; curățarea periodică a proprietății și a spațiului de cazare, schimbarea periodică a lenjeriei de pat și de baie; furnizarea altor servicii clientului (spălătorie, depozitare bagaje, presă, rezervări etc.) și, uneori, furnizarea de servicii de alimentație și catering.

În cazul închirierii turistice a apartamentelor, următoarele servicii nu sunt considerate complementare industriei hoteliere: curățarea apartamentului la sosirea și plecarea fiecărui chiriaș, schimbarea lenjeriei în apartament la sosirea și plecarea chiriașului, curățarea zonelor comune ale clădirii (holul de intrare, scările și lifturile), îngrijirea zonelor verzi, ușilor de acces, trotuarelor/ străzilor, precum și serviciile de asistență tehnică și întreținere pentru eventualele reparații la instalațiile sanitare, electricitate, geamuri, jaluzele, încuietori și aparate electrocasnice.

Veniturile obținute din închirierile turistice sunt, în general, venituri provenite din capitalul imobiliar. Cu toate acestea, atunci când pentru desfășurarea activității de închiriere se procedează la angajarea unui lucrător în baza unui contract de muncă cu program complet, veniturile obținute din închirierea turistică sunt venituri din activități economice.

Trebuie precizat că proprietarul locuinței destinate cazării turiștilor trebuie să respecte cerințele generice stabilite de fiecare comunitate autonomă pentru locuințele destinate turismului (de exemplu, unele comunități autonome impun prezentarea unei declarații pe propria răspundere, respectarea cerințelor de înregistrare, încheierea unei polițe de asigurare sau alte cerințe de natură tehnică). În cazul particular al locuințelor aflate sub regimul proprietății orizontale¹⁰ (apartamente, respectiv case tip), unele comunități autonome, precum Aragon, solicită dovada că statutul asociației de proprietari nu restricționează în mod explicit utilizarea turistică a locuințelor.

Un caz particular în acest sens este reprezentat de Insulele Baleare, una dintre comunitățile autonome care s-au ocupat cel mai mult de reglementarea locuințelor turistice în cadrul regimului de proprietate orizontală. La fel ca în cazul altor comunități autonome, legislația Insulelor Baleare interzice „comercializarea turistică a locuințelor supuse regimului de proprietate orizontală dacă acest lucru este interzis de titlul constitutiv sau de statutul asociației de proprietari, în cazul în care acestea stabilesc imposibilitatea utilizării în alte scopuri decât cea de locuire” (secțiunea 50.7, [Legea 8/2012](#)). Dacă această restricție nu este prevăzută, este necesar „un acord al majorității proprietarilor care constituie în același timp majoritatea cotelor de proprietate, acord care poate fi modificat de aceeași majoritate [...] Acest acord nu este necesar dacă titlul constitutiv sau statutul asociației de proprietari admite în mod expres posibilitatea comercializării turistice a locuințelor”.

Comercializarea locuințelor în scopuri turistice în Insulele Baleare va necesita respectarea formalităților administrative stabilite de legislația regională, în special prezentarea Declarației responsabile pentru începerea unei activități turistice (secțiunea 23, [Legea 8/2012](#)) și înregistrarea în „Registrul companiilor, activităților și unităților turistice” (secțiunea 27, [Legea 8/2012](#)). Conform secțiunii 50.3 din [Legea 8/2012](#), „prezentarea Declarației responsabile în cazul locuințelor rezidențiale supuse regimului de proprietate orizontală [...] autorizează exercitarea activității pentru o perioadă [...] de cinci ani” (secțiunea 50.3). În plus, „trebuie prezentată documentația care să dovedească că [...] comercializarea turistică este permisă în

¹⁰ Regimul de coproprietate (Régimen de Propiedad Horizontal) este reglementat în secțiunea 396 din [Codul civil spaniol](#), iar regimul proprietății orizontale este stabilit prin [Legea 49/1960 din 21 iulie 1960 privind proprietatea orizontală](#).

comunitatea/ asociația de proprietari de care aparține locuința” (secțiunea 50.22 litera (e) din Legea 8/2012).

Majoritatea legislațiilor regionale stabilesc o limită în ceea ce privește durata șederii în locuințele turistice (inclusiv locuințele aflate sub regimul proprietății orizontale). De exemplu, Insulele Baleare stabilesc o durată maximă de ședere în locuințele turistice care nu poate să depășească o lună” (secțiunea 50.13, Legea 8/2012). Un alt exemplu este cel al Andaluziei, care exclude din domeniul de aplicare al regulamentului privind locuințele destinate turismului acele locuințe „închiriate pe o perioadă mai mare de două luni consecutive de către același utilizator” (secțiunea 1.2 litera (b) din Decretul 28/2016).

Menționăm că unele comunități autonome prevăd posibilitatea limitării locuințelor turistice, în special din motive de saturație a pieței de închiriere. De exemplu, legislația în materie de turism din Insulele Baleare prevede limitarea activității de comercializare a sejururilor turistice în locuințele rezidențiale din motive sezoniere sau de mediu. În conformitate cu secțiunea 50.21 din legea 8/2012, “din motive de saturație, de corectare a caracterului sezonier sau care țin de mediu și limitarea resurselor naturale...se pot stabili clauze temporare care limitează sau exclud comercializarea sejururilor turistice în locuințe destinate uzului rezidențial în anumite zone. Aceste limitări temporare sau sezoniere trebuie să fie proporționale și justificate în mod corespunzător”.

La rândul său, legislația din Aragon în materie de turism prevede reglementarea sectorului turistic pe motiv de saturație. Conform secțiunii 19.1 din [Decretul legislativ 1/2016](#), „Guvernul Aragonului, în mod excepțional și la propunerea departamentelor responsabile cu turismul, amenajarea teritoriului și mediul, în urma avizului Consiliului de amenajare teritorială al Aragonului, al Tribunalului pentru apărarea concurenței din Aragon și al entităților locale afectate, poate declara o zonă turistică saturată [...] 3. Declararea unei zone turistice saturate implică limitarea noilor activități turistice [...], în conformitate cu dispozițiile regulamentelor”.

Pe de altă parte, trebuie menționat că unele municipalități au implementat planuri urbanistice pentru a aborda problema locuințelor destinate turismului. Un exemplu în acest sens este Barcelona, care, prin [Planul urbanistic special pentru reglementarea unităților de cazare turistică, a pensiunilor pentru tineret, a locuințelor turistice, a apartamentelor comune și a rezidențelor colective pentru cazare temporară](#), a adoptat măsuri pentru a stabili o planificare a acestor tipuri de cazare, în principal prin adoptarea strategiilor de zonare.

În conformitate cu secțiunea 7.2 din Legea 49/1960 din 21 iulie privind proprietatea orizontală, se stabilesc următoarele: „proprietarul și ocupantul apartamentului sau al spațiului nu au dreptul să desfășoare în acesta sau în restul proprietății activități interzise prin statut, care sunt dăunătoare pentru proprietate sau care contravin dispozițiilor generale privind activitățile deranjante, nesănătoase, nocive, periculoase sau ilegale. Președintele asociației, din proprie inițiativă sau la inițiativa oricărui dintre proprietari sau ocupanți, va solicita persoanei care desfășoară activitățile interzise de prezenta secțiune să le înceteze imediat, sub sancțiunea inițierii acțiunii legale corespunzătoare”. Menționăm că în secțiunea 7.3 se specifică că proprietarul fiecărei locuințe care dorește să desfășoare activitatea menționată la litera e) din articolul 5 din Legea 29/1994 privind închirierea urbană, în condițiile stabilite în reglementările

din sectorul turismului, trebuie să obțină în prealabil aprobarea expresă a comunității de proprietari, în condițiile stabilite la articolul șaptesprezece, secțiunea 12, din prezenta lege.

Un alt exemplu în acest sens îl reprezintă Insulele Baleare, unde prin intermediul articolului 50.12 din Legea 8/2012, se specifică că “persoanele cazate trebuie să respecte normele de conviețuire și ordinea publică, precum și, în cazul proprietății orizontale, regulamentul intern al asociației de proprietari în care se află locuința. În cazul unor tulburări grave ale conviețuirii sau al unor încălcări grave ale regulilor interne ale asociațiilor, persoana care comercializează locuința trebuie să solicite clientului să părăsească locuința într-un termen maxim de 24 de ore”. De asemenea, Legea 8/2012 stabilește ca „încălcarea gravă” „neadoptarea măsurilor adecvate pentru ca clienții să nu comită fapte grave contrare regulilor interne ale unităților turistice sau regulilor de bază ale conviețuirii sau celor stabilite în statutul asociației proprietarilor în locuințele supuse regimului de proprietate orizontală, dacă aceste fapte produc neplăceri sau prejudicii grave celorlalți clienți sau vecinilor”. Încălcările grave ale dispozițiilor prezentate mai sus trebuie sancționate cu o amendă cuprinsă între 4 001 și 40 000 de euro. Menționăm că se poate dispune [...] ca sancțiune accesorie, suspendarea temporară a activității sau a practicii profesionale a societății sau închiderea temporară a unității de cazare.

Alte comunități autonome, precum Aragón, interzic „desfășurarea oricărei activități care contravine normelor obișnuite de conviețuire, igienă și ordine publică sau care împiedică odihna normală a celorlalți utilizatori ai proprietății, în conformitate cu dispozițiile ordonanțelor municipale aplicabile” (secțiunea 12 litera e) din [Decretul 80/2015](#). În alte comunități autonome, precum Andaluzia sau Murcia, precum și în cazul Insulelor Baleare, se stabilește un termen de douăzeci și patru de ore în care oaspetele trebuie să părăsească locuința.

Menționăm că în majoritatea cazurilor, legislația în materie de turism a comunităților autonome prevede soluționarea conflictelor dintre rezidenți/ proprietari și companiile de turism prin arbitraj.

Trebuie menționat că [Decretul Regal 1312/2024](#), a intrat în vigoare la 2 ianuarie 2025, urmând ca dispozițiile sale să se aplice începând cu data de 1 iulie 2025 astfel încât părțile implicate să poată efectua adaptările tehnologice și funcționale necesare. Prin intermediul acestui cadru normativ se reglementează procedura pentru Registrul unic al contractelor de închiriere și se creează Ghișeul unic digital pentru contractele de închiriere, destinat colectării și schimbului de date referitoare la serviciile de închiriere pe termen scurt.

În conformitate cu articolul 7, “ pentru a respecta obligațiile prevăzute în [Regulamentul \(UE\) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024](#), se creează ghișeul digital unic spaniol pentru închirieri ca portal digital național unic pentru transmiterea electronică a datelor între platformele online pentru închirieri pe termen scurt și pentru celelalte funcții stabilite de regulamente”.

Articolul 8 reglementează Registrul unic al contractelor de închiriere. Pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în Regulamentul (UE) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024, procedura de înregistrare unică a contractelor de închiriere se va efectua prin intermediul Registrului proprietăților sau al Registrului bunurilor mobile.

Aceasta va fi singura procedură de înregistrare aplicabilă în Spania în sensul Regulamentului (UE) 2024/1028 și va fi reglementată de dispozițiile acestuia, de prezentul regulament și, în mod suplimentar, de legislația privind ipotecile. De exemplu, astfel cum se prevede la articolul 10.4, la fiecare douăsprezece luni, trebuie furnizat modelul informativ al contractelor de închiriere pe termen scurt aprobat prin ordinul ministrului Locuințelor și Agendei Urbane pentru fiecare categorie și tip de contract de închiriere, care va include, cel puțin, o listă anonimizată a contractelor de închiriere încheiate, precum și identificarea unuia dintre scopurile descrise la articolul 4.2.a), care justifică tipul contractului de închiriere.

ȚĂRILE DE JOS

În Țările de Jos este permisă închirierea pe termen scurt a locuințelor pentru turiști, cu condiția ca acest lucru să nu cauzeze neplăceri sau să fie în detrimentul celor care caută o locuință¹¹. Opțiunile de închiriere pentru turiști variază de la o municipalitate la alta.

În unele municipalități, proprietățile trebuie identificate pe baza unui număr de înregistrare, care se regăsește în anunțul de închiriere a locuinței. În alte municipalități, proprietarii trebuie să solicite eliberarea unui permis (detalii mai jos). De asemenea, autoritatea locală poate să limiteze închirierea proprietăților doar în anumite perioade ale anului. Municipalitățile pot stabili un număr maxim de nopți aferent închirierii.

Începând cu ianuarie 2021, municipalitățile au mai multe opțiuni pentru reglementarea închirierii pentru vacanțe în conformitate cu [Legea privind închirierea turistică a spațiilor rezidențiale](#) (Wet toeristische verhuur van woonruimte).

De exemplu, această lege stipulează că municipalitățile:

- pot impune proprietarilor obligația de a solicita un număr de înregistrare aferent proprietății în vederea cunoașterii exacte a proprietăților închiriate în acest sistem;
- pot stabili un număr maxim de nopți pe an în care locuințele pot fi închiriate turiștilor; municipalitățile pot impune o obligație de raportare pentru fiecare noapte de cazare proprietarilor, iar municipalitățile pot decide singure dacă utilizează acest cadru de reglementare.

O prezentare generală a municipalităților care solicită un număr de înregistrare pentru închiriere poate fi găsită la link-ul: [Registratie Toeristische Verhuur Woonruimte](#) (aici se face trimitere la site-urile web ale municipalităților, care adesea includ informații suplimentare privind reglementările locale).

Spre exemplu, autoritatea din Amsterdam solicită proprietarilor înregistrarea în vederea închirierii de scurtă durată¹². Numărul de înregistrare poate fi solicitat gratuit pe site-ul <https://www.toeristischeverhuur.nl/registreren>, urmând a fi transmis pe e-mail proprietarului în vederea utilizării în reclamele de pe platformele Airbnb, Booking și Expedia/ Vrbo. Numărul

¹¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningverhuur-toeristen>

¹² <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/registratienummer-toeristische-verhuur/?vkurl=registratieverhuur>

poate fi solicitat de către proprietar sau o rudă a acestuia sau de către o firmă specializată în domeniu în numele proprietarului. Alte persoane, trebuie să beneficieze de acordul proprietarului.

Pentru închirierile proprietăților pe scurtă durată, în cazul cărora sunt utilizate puncte sau compensații financiare, proprietarii trebuie să solicite eliberarea unui [permis anual](#) suplimentar numărului de înregistrare unic. Acest permis este valabil până la 1 aprilie a anului calendaristic următor, indiferent de momentul solicitării și are prețul de 73,30 euro. Proprietarii pot solicita permisul în Amsterdam online, urmând să primească permisul (după efectuarea plății) pe email. Permisul poate fi utilizat numai de către rezidenții menționați în document și pentru adresa/ proprietatea care face obiectul permisului. Menționăm că nu pot face obiectul închirierii sau schimbului, proprietățile care aparțin unei asociații de locuințe.

Proprietarii care solicită un astfel de permis, trebuie să respecte următoarele cerințe:

- să închirieze sau să efectueze un schimb de casă/ barcă pentru maxim 30 de nopți/ an calendaristic; în cazul noilor rezidenți, numărul de nopți declarate de către foști rezidenți ca și închiriate sunt luate în considerare pentru calculul anual de 30 de nopți;
- să găzduiască maxim 4 persoane simultan;
- să anunțe/ raporteze în avans municipalității fiecare perioadă de închiriere, înainte de sosirea oaspeților;
- oaspeții nu trebuie să deranjeze vecinătățile.

Nu este permisă operarea unui închirieri pe termen scurt/ schimb de case și a unei pensiuni la aceeași adresă.

Proprietarii care nu au un astfel de permis, riscă o amendă în cuantum de 1500 euro, iar pentru închirierea comercială fără permis se aplică o amendă în sumă de 3000 euro. De asemenea, proprietarii care nu raportează în avans autorității locale închirierea locuințelor riscă o amendă în suma de 1500 euro. În cazul în care nu sunt respectate mai multe cerințe în legătură cu închirierea pe termen scurt în Amsterdam, proprietarii riscă o amendă de peste 20.000 euro. Pentru o prezentare generală a amenziilor, vă rog consultați următorul [link](#). Menționăm ca proprietarii, care au primit cel puțin 2 amenzi administrative în ultimii 5 ani pentru încălcarea regulilor privind închirierea turistică, vor primi o interdicție privind închirierea proprietăților pentru 1 an de zile la aplicarea celei de-a treia amenzi.

Pe lângă plata taxei turistice (vezi mai jos detalii), proprietarului îi revine obligația achitării [impozitului de venit](#), care este stabilit în funcție de mai multe variabile (dacă proprietatea este închiriată în totalitate sau în parte, iar proprietarul are stabilită rezidența permanentă în locuința în cauză, dacă proprietarul oferă servicii suplimentare închirierii pe termen scurt etc.).

Proprietățile închiriate pe termen scurt în scop comercial sunt [supuse TVA](#), în prezent aplicându-se o cotă de 9%, care, începând cu 01.01.2026, va fi stabilită la 21% .

Totodată, proprietarul trebuie să notifice autoritatea locală (Biroul de mediu) cu privire la schimbarea utilizării bunului imobiliar (respectiv a numărului de persoane care folosesc spațiul

în același timp)¹³. În notificarea privind utilizarea, proprietarul specifică facilitățile disponibile pentru a putea permite utilizarea clădirii în siguranță la incendiu. Notificarea trebuie trimisă cu cel puțin 4 săptămâni înainte de darea spre închiriere. Proprietarul/ chiriașul trebuie să aibă acordul asociației de proprietari pentru a putea închiria/ schimba o locuință. Proprietarul trebuie să-și informeze vecinii în prealabil și să le comunice un număr de telefon în caz de urgență/ neplăceri. Nu este permisă închirierea spațiilor din afara casei/ bărcii, precum corturile sau casele de grădină.

Cuquantumul taxei de turism variază în funcție de municipalitate¹⁴. Municipalitățile pot decide independent dacă percep sau nu taxa de turism și modul de calcul al acesteia, putând reprezenta o sumă fixă per sejur sau un procent aferent prețului de cazare. Fiecare municipalitate poate reglementa cuantumul în propriul regulament, precum și utilizarea taxei turistice. Potrivit informațiilor furnizate de guvernul central, fiecărei municipalități îi este alocată o sumă per locuitor. În cazul în care o municipalitate are mulți turiști, va suporta costuri mai mari (pentru curățarea străzilor și plajelor și întreținerea drumurilor). Municipalitatea poate, de exemplu, să plătească aceste costuri suplimentare din veniturile provenind din taxa turistică.

Link-uri utile:

<https://webscraping.amsterdam/vakantieverhuur-bijna-40-van-het-aanbod-bij-airbnb-heeft-een-registratienummer/>

<https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/4568/1/Final-scriptie-Mas-AirbnbGG-1.pdf>

UNGARIA

În conformitate cu [Legea CLXIV din 2005](#) privind comerțul, “cazarea privată” este definită “ca o proprietate rezidențială sau de vacanță, sau o clădire rezidențială agricolă exploatată de o persoană fizică sau de un întreprinzător privat, sau o secțiune definită a unei astfel de proprietăți, inclusiv zonele anexe, care nu este utilizată exclusiv pentru servicii de cazare și unde numărul de camere nu este mai mare de 8, iar numărul de paturi nu este mai mare de 16.

Potrivit Secțiunii 6/D, subsecțiunea (1), activitățile de servicii de cazare pot fi desfășurate în conformitate cu dispozițiile decretate de guvern referitoare la ratingul de cazare și în urma notificării de gestionare a cazării trimise autorității pentru comerț și industrie. Guvernul stabilește condițiile detaliate de desfășurare a activităților specifice serviciilor de cazare (cu excepția numărului de zile aferent desfășurării activităților de cazare într-un an calendaristic într-o locuință privată sau alt tip unitate de cazare).

Potrivit subsecțiunii (3), organul reprezentativ al administrației locale, respectiv Consiliul reprezentanților municipalității (districtului Budapesta) sau Consiliul orașului pot reglementa,

¹³ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/vergunning/>

¹⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/vraag-en-antwoord/wat-is-toeristenbelasting-en-wanneer-moet-ik-dit-betalen>

prin decret, numărul de zile care trebuie utilizate pentru serviciile de cazare într-un anumit an calendaristic, într-o locuință privată sau alt tip de unitate de cazare.

În cazul în care o administrație locală nu a definit, în temeiul subsecțiunii (3), numărul de zile care urmează să fie utilizate pentru serviciile de cazare într-un anumit an calendaristic într-o locuință privată sau într-o altă unitate de cazare, această activitate poate fi desfășurată fără nicio restricție de timp.

Administrația locală poate impune o sancțiune administrativă pentru orice încălcare a prevederilor menționate în subsecțiunea (3) sau o interdicție de desfășurare a activității.

Potrivit subsecțiunii (6), clasificarea spațiilor de cazare intră în competența statului. Clasificarea spațiilor de cazare este asigurată de stat prin intermediul unui organism de certificare a spațiilor de cazare desemnat prin decret guvernamental. Se consideră că cererea pentru procedura de certificare a cazării a fost depusă atunci când furnizorul de servicii a finalizat autoevaluarea sa pe platforma electronică a organismului de certificare a cazării.

În conformitate cu prevederile [Legii CXVII din 1995](#) privind impozitul pe venitul persoanelor fizice, persoanele fizice care oferă cazare privată pentru mai puțin de 90 de zile în fiecare an fiscal nu sunt considerate întreprinzători privați în sensul Legii comerțului. Aceștia pot opta pentru impozitarea forfetară detaliată cu condiția de a fi titularii dreptului de proprietate sau beneficiarii efectivi a cel mult trei proprietăți rezidențiale sau turistice, care nu au fost inițial concepute și construite pentru a funcționa ca o unități de cazare.

Trecerea la impozitarea forfetară detaliată nu exonerează persoana fizică de alte obligații care îi revin în temeiul altor reglementări legale (de exemplu, facturarea și eliberarea de chitanțe).

Valoarea anuală a impozitului forfetar pe cameră se stabilește după cum urmează:

- a) 150.000 HUF (aprox. 350 euro) în localitățile în care numărul de cazări a depășit 2 milioane în al doilea an anterior anului în cauză,
- b) 38.400 HUF (aprox. 95 euro) în localitățile în care numărul de cazări nu a depășit 2 milioane în al doilea an anterior anului în cauză.

Impozitul forfetar se plătește în tranșe egale în termen de 15 zile de la sfârșitul trimestrului în care activitatea încetează.

Impozitul se plătește pentru cel puțin o cameră de locuit per proprietate.

Autoritatea fiscală și vamală de stat publică online, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, o listă a municipalităților în care numărul de cazări a depășit 2 milioane în al doilea an anterior anului în cauză, în conformitate cu datele publicate de Oficiul Central de Statistică din Ungaria.

Condițiile detaliate privind desfășurarea activităților de servicii de cazare și procedura de eliberare a licențelor de cazare sunt reglementate prin [Decretul guvernamental nr. 239/2009](#). Activitățile de cazare pot avea loc doar în unitățile înregistrate la Centru național de furnizare a datelor turistice.

Menționăm că în districtul V al Budapestei (Centrul Vechi), [Regulamentul de construcție a districtului](#) a reglementat în secțiunea 75, para. (3) că numărul unităților de cazare individuale sau private dintr-o clădire rezidențială existentă nu poate depăși 5% din totalul unităților de cazare individuale, cu excepția unei clădiri care funcționează ca și hotel.

În [districtul VI al Budapestei](#), pentru apartamentele destinate cazării pe termen scurt, care nu sunt prevăzute cu parcare proprie, trebuie să se achite o taxă unică de parcare cuprinsă între 6.750.000 (aprox. 16.850 euro) și 10.500.000 HUF (aprox. 26.000 euro). Începând cu 1 ianuarie 2026, închirierile Airbnb pe termen scurt vor fi complet interzise în acest district.

Linkuri utile

Short-Term Rental Rules: Key Changes 2025 <https://switchhotelsolutions.com.au/eu-short-term-rental-rules-key-changes/>

Short-term rentals: EU rules for more transparency
<https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-eu-rules-for-more-transparency>