



Regulio

GHID GRATUIT · 2026

Checklist de conformitate pentru gazde

Airbnb · Booking · închiriere în regim hotelier, în România.
Tot ce trebuie bifat ca să dormi liniștit — pe o singură listă.

checklist pe 3 pagini · 5 minute de citit · de păstrat la îndemână

1 • Înainte de listare

- ☐ **Certificat de clasificare turistică** — documentația depusă la Ministerul Turismului, pentru fiecare unitate de cazare.
- ☐ **Cod SITUR obținut și trecut în anunțuri.** Fără el, platformele îți pot suspenda anunțul — adică zero venit pe acel canal.
- ☐ **Adresa completă și corectă a proprietății** — apare pe toate documentele oficiale, inclusiv pe fișa de ocupare.

2 • La fiecare cazare

- ☐ **Fișa de ocupare (OPANAF 381/2026)** completată: un rând per persoană cazată, cu perioada de ocupare. E obligatorie pentru oricine cazează turiști.
- ☐ **Nu se depune la ANAF** — se păstrează (hârtie sau PDF) și se prezintă la control.
- ☐ **Datele de identitate ale oaspeților** colectate la check-in — folosite doar pentru fișă și sejur, nimic altceva.
- ☐ **Un canal clar de comunicare cu oaspetele** — codul de acces, regulile casei, recomandările: trimise o dată, nu în zece mesaje.

💡 Check-in-ul online rezolvă două lucruri deodată: oaspetele își completează singur datele, iar ele intră direct în fișa de ocupare.

3 • Banii și declarațiile

- ☐ **Toate rezervările într-o singură evidență** — Airbnb, Booking și încasările directe, nu împrăștiate prin extrase și emailuri.
- ☐ **Veniturile în valută, convertite în lei la cursul BNR din data rezervării** — nu la cursul din ziua în care faci calculul.
- ☐ **Regimul fiscal corect identificat** — normă/forfetar (1–7 camere) vs. sistem real; de el depind deducerea și contribuțiile.
- ☐ **Declarația Unică (212) depusă** pentru veniturile din cazare — termenul anual este 25 mai.
- ☐ **Cheltuielile deductibile documentate** (la regim real): utilități, consumabile, comisioane, reparații — reduc impozitul, dar doar cu acte.
- ☐ **Pragul de TVA monitorizat** — 395.000 lei venit/an; dacă te apropii, discută din timp cu un specialist.
- ☐ **TVA pe comisionul platformelor din UE** (taxare inversă, înregistrare specială art. 317 + decont D301 și recapitulativa D390, lunar) — cea mai des ratată obligație, valabilă inclusiv pentru persoane fizice. Verifică situația ta cu un specialist.

⚠ Un termen ratat înseamnă penalități și dobânzi; veniturile nedeclarate se plătesc ulterior, retroactiv. Costul prevenției e mereu mai mic.

4 • Cele mai frecvente 3 greșeli

- ☐ **„Fac fișa de ocupare când o cere cineva.”** La control e prea târziu — fișa se ține la zi, per cazare.
- ☐ **Excel-ul cu venituri, început în mai.** Adunatul retroactiv al unui an de rezervări, în monede diferite, e sursa clasică de erori la Declarația Unică.
- ☐ **TVA pe comision, descoperit după ani.** Obligația lunară pe comisionul platformelor se ratează cel mai des — și se plătește retroactiv, cu dobânzi.

Partea plictisitoare se poate automatiza

Regulio face automat punctele 2 și 3 din acest checklist: importă rezervările din Airbnb și Booking, iar fișa de ocupare iese pre-completată în formatul oficial, veniturile se consolidează în lei la curs BNR, Declarația Unică vine calculată, cu fișierul gata de importat în DUF. Iar check-in-ul obligatoriu al oaspetelui devine un hub cu ghid local, feedback și vouchere de revenire.

Gratuit în perioada de lansare • acces pe invitație • app.regulio.ro

Ghid informativ, nu consultanță fiscală sau juridică. Situațiile diferă de la o gazdă la alta — verifică deciziile importante cu un specialist. Actualizat: iulie 2026.