COD CAEN REV. 3

# 6811

## Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Secțiune: M · Diviziune: 68 · Grupă: 681 · Actualizat: 26.10.2026

### Descriere comercială

Acest cod CAEN acoperă activitățile de cumpărare și vânzare de terenuri, clădiri rezidențiale, comerciale sau industriale, pe care le deții ca proprietar. Practic, ești un investitor imobiliar care achiziționează proprietăți pentru a le revinde ulterior, fără a le dezvolta sau îmbunătăți semnificativ. Nu include închirierea sau administrarea propriilor imobile, ci doar tranzacțiile de vânzare-cumpărare.

### Cine folosește acest cod

Acest cod este potrivit pentru persoane fizice autorizate (PFA), SRL-uri sau investitori privați care cumpără și vând proprietăți imobiliare ca activitate principală, fără a le dezvolta. Este ideal pentru cei care fac flipping de proprietăți (cumpără, eventual reparații minore, și revind rapid) sau pentru firme care tranzacționează terenuri și clădiri deținute în patrimoniu.

### Activități incluse

- Cumpărarea de terenuri și clădiri în vederea revânzării
- Vânzarea de bunuri imobiliare proprii (terenuri, case, apartamente, clădiri comerciale)
- Tranzacții imobiliare efectuate de proprietar (fără dezvoltare)
- Revânzarea de proprietăți achiziționate anterior

### Activități excluse

- Dezvoltarea imobiliară (construcții, renovări majore) - cod 41xx, 42xx, 43xx
- Închirierea și administrarea bunurilor imobiliare proprii - cod 6820
- Activități de intermediere imobiliară (agenții imobiliare) - cod 6831
- Evaluarea bunurilor imobiliare - cod 7490

### Exemple de afaceri

- Un SRL care cumpără apartamente vechi în București, le renovează superficial și le revinde cu profit
- Un investitor care achiziționează terenuri agricole în Ilfov și le revinde către dezvoltatori imobiliari
- O firmă care cumpără hale industriale dezafectate și le vinde ca spații de depozitare
- Un PFA care cumpără garsoniere în Brașov și le revinde turiștilor străini

### Analiză detaliată

### Procedura de autorizare și aspecte de Registrul Comerțului pentru CAEN 6811

Înmatricularea la ONRC pentru **CAEN 6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii** presupune depunerea unui dosar standard, cu mențiunea că obiectul principal de activitate trebuie să fie clar definit. Societatea poate achiziționa terenuri, clădiri sau construcții în vederea revânzării, fără a presta servicii de intermediere. Nu se solicită capital social minim specific, dar se recomandă o valoare adecvată tranzacțiilor imobiliare. La înființare, se depune **declarația pe propria răspundere conform Legii 359/2004** privind îndeplinirea condițiilor de funcționare.

Pentru sediul social, se acceptă orice spațiu, dar ONRC poate solicita dovada dreptului de utilizare. Obligația de înregistrare a sediului se face prin formularul specific. Societățile care derulează operațiuni frecvente trebuie să actualizeze vectorul fiscal la registrul comerțului. Nu există autorizații speciale eliberate de ONRC pentru acest cod CAEN, dar orice modificare a sediului sau a asociaților se înregistrează

în termen de 15 zile.

## Cadru de reglementare, avize specifice și instituții de control

Principalul act normativ aplicabil este **Codul Fiscal**, care reglementează impozitarea profitului din vânzarea imobilelor. Pentru tranzacțiile cu terenuri, se aplică și Legea 17/2014 privind achizițiile de terenuri agricole. În lipsa unor avize speciale, nu se solicită autorizații de mediu, dar pentru clădirile cu risc seismic poate fi necesară certificarea energetică. **ANAF** este instituția principală care controlează conformitatea fiscală, inclusiv prin analize de risc privind prețurile de transfer în cazul vânzărilor către afiliați.

Pentru tranzacțiile cu imobile noi, constructorul trebuie să respecte Legea 10/1995 privind calitatea în construcții. Vânzările de imobile vechi necesită verificarea legalității construcției (dovada autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție). Registrul comerțului nu emite avize speciale, dar societatea trebuie să fie înregistrată fiscal. În cazul operațiunilor de vânzare în bloc (dezvoltatori imobiliari), se aplică și Legea 372/2005 privind eficiența energetică. Instituțiile de control sunt ANAF, ANCPI (pentru intabulare) și autoritățile locale pentru urbanism.

## Management fiscal, risc de audit ANAF și contabilitate specifică

Contabilitatea pentru **CAEN 6811** impune înregistrarea imobilelor ca stocuri (cont 371) dacă sunt cumpărate în vederea revânzării, nu ca imobilizări. Vânzarea se reflectă pe venituri (cont 707) cu recunoașterea costului de achiziție. TVA-ul este cheia: vânzarea de clădiri vechi (după 5 ani de la finalizare) poate fi scutită cu drept de deducere limitat. ANAF analizează frecvent tranzacțiile cu valoare mare, mai ales dacă prețul diferă semnificativ de valoarea de piață.

Riscul de audit este ridicat pentru societățile cu rulaj redus și vânzări ocazionale. Se recomandă documentație privind evaluarea imobilelor la achiziție și justificarea prețului de vânzare. Declarația unică (formular 212) se depune pentru veniturile din cedarea imobilelor de către persoane fizice, dar pentru persoane juridice se aplică impozit pe profit (sau impozit pe veniturile microîntreprinderilor dacă sunt îndeplinite condițiile). Vecinătatea cu alte coduri CAEN (precum 6820 - închiriere) poate atrage atenția ANAF dacă nu se respectă obiectul principal. Taxele locale (impozit pe clădiri) se declară prin declarația de mențiuni la primărie.

Pentru gestionarea riscurilor, se impune întocmirea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică notarială și înregistrarea în Cartea Funciară. Orice tranzacție cu o persoană afiliată trebuie documentată prin studiu de prețuri de transfer. În cazul achizițiilor de la persoane fizice, se reține impozit de 1% (sau cota legală) și se depune declarația 100. Societățile care derulează operațiuni frecvente trebuie să obțină certificat de atestare fiscală de la ANAF pentru fiecare tranzacție.

## Întrebări frecvente

**Am nevoie de autorizație specială pentru a desfășura activități sub codul CAEN 6811?**

Nu, nu este necesară o autorizație specială de funcționare. Totuși, trebuie să te înregistrezi la Registrul Comerțului și la ANAF. Pentru tranzacții cu terenuri agricole, pot fi necesare avize de la primărie sau de la Ministerul Agriculturii.

**Ce taxe și impozite se aplică pentru vânzarea de bunuri imobiliare proprii?**

Vânzarea imobilelor deținute de o firmă este supusă impozitului pe profit (16%) sau impozitului pe venit (pentru PFA). De asemenea, se plătește TVA la livrarea clădirilor noi (dacă nu se aplică scutirea). Pentru persoane fizice, vânzarea imobilelor poate fi scutită de impozit dacă sunt deținute cel puțin 3 ani.