COD CAEN REV. 3

6812

Dezvoltare (promovare) imobiliară

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

Descriere comercială

Codul CAEN 6812 acoperă activitățile de dezvoltare imobiliară, adică achiziționarea de terenuri și construirea de clădiri rezidențiale sau nerezidențiale pentru vânzare sau închiriere. Practic, dacă cumperi un teren, construiești blocuri, case, hale sau spații comerciale și le vinzi sau le închiriezi, acesta este codul tău. Include și promovarea proiectelor imobiliare, dar nu și simpla intermediere a tranzacțiilor.

Cine folosește acest cod

Acest cod este potrivit pentru SRL-uri, PFA-uri sau alte entități care desfășoară activități de dezvoltare imobiliară: constructori, investitori imobiliari, dezvoltatori de proiecte rezidențiale sau comerciale. Este util atât pentru firmele care construiesc și vând, cât și pentru cele care construiesc și închiriază active imobiliare.

Activități incluse

- Achiziționarea de terenuri și construirea de clădiri rezidențiale (blocuri, case) pentru vânzare
- Achiziționarea de terenuri și construirea de clădiri nerezidențiale (birouri, hale, centre comerciale) pentru vânzare sau închiriere
- Dezvoltarea și promovarea proiectelor imobiliare, inclusiv obținerea autorizațiilor de construire
- Renovarea și modernizarea clădirilor existente în vederea revânzării
- Construirea de ansambluri rezidențiale și parcelarea terenurilor cu dezvoltare ulterioară

Activități excluse

- Construcția propriu-zisă a clădirilor (cod 41-43) – se subcontractează sau se face de către firme specializate
- Intermedierea tranzacțiilor imobiliare (agenții imobiliare – cod 6831)
- Administrarea proprietăților imobiliare (cod 6832)
- Activități de arhitectură și inginerie (cod 7110)
- Dezvoltarea de proiecte imobiliare pe terenuri proprii fără construcție (doar parcelare și vânzare teren – cod 6810)

Exemple de afaceri

- O companie care cumpără un teren în București, construiește un bloc cu 20 de apartamente și le vinde individual
- Un dezvoltator care construiește un parc de birouri în Cluj-Napoca și le închiriază firmelor IT
- O firmă care achiziționează o clădire veche, o renovează complet și o transformă în spații de locuit moderne, apoi le vinde
- Un antreprenor care construiește o hală industrială în județul Ilfov și o închiriază unui producător

Analiză detaliată

Procedura de autorizare și aspecte de Registrul Comerțului pentru CAEN 6812

Constituirea unei societăți care va desfășura activitatea de dezvoltare imobiliară (CAEN 6812) necesită parcurgerea etapelor standard de înregistrare la ONRC, cu mențiuni speciale privind obiectul de activitate. La depunerea cererii, se completează declarația pe propria răspundere conform Legii 359/2004, certificând îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea activității. Pentru CAEN 6812, nu există avize prealabile obligatorii de la alte instituții în faza de autorizare, însă este obligatorie înscrierea corectă a codului CAEN, cu menționarea clară a obiectului principal de activitate: „Dezvoltare (promovare) imobiliară”. Administratorul sau asociatul trebuie să declare pe propria răspundere că deține capacitatea juridică și nu se află în interdicții legale pentru a exercita această activitate. La

ONRC se depun actele constitutive (contract de societate SA sau SRL, act constitutiv pentru SRL), iar pentru sediul social se impune prezentarea unui titlu valabil (contract de vânzare-cumpărare, închiriere, comodat) sau dovada dreptului de proprietate. După înregistrare, se solicită certificatul de înregistrare și certificatul constatator care atestă codul CAEN 6812. În cazul în care societatea intenționează să execute lucrări de construcții proprii, trebuie înscris și codul CAEN 4120 (Lucrări de construcții a clădirilor) sau, după caz, 4299 (Alte lucrări speciale de construcții), însă acest lucru nu este obligatoriu pentru simpla promovare imobiliară fără execuție directă.

Cadru de reglementare, avize specifice și instituții de control

Activitatea de dezvoltare imobiliară este reglementată de Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În funcție de amploarea proiectului, pot fi necesare autorizații de construire eliberate de primării, certificate de urbanism, avize de la Ministerul Culturii (dacă imobilul este în zonă protejată) sau de la Agenția pentru Protecția Mediului (evaluare de impact). Instituțiile de control principal sunt Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) pentru conformitatea lucrărilor și ANAF pentru fiscalitatea tranzacțiilor. De asemenea, pentru promovarea și comercializarea unităților locative, se aplică Legea 114/1996 privind locuințele, modificată, și Legea 7/2020 privind protecția cumpărătorilor de locuințe (în special pentru contractarea în sistem „la roșu”). Este obligatorie obținerea autorizației de securitate la incendiu conform Legii 307/2006 și a avizelor ISU, mai ales pentru clădiri cu destinație mixtă sau cu spații comerciale. O atenție deosebită se acordă regimului juridic al terenului: extravilan, intravilan, zonă rezidențială sau comercială. Orice modificare a planurilor urbanistice (PUZ, PUD) trebuie aprobată de consiliul local.

Management fiscal, risc de audit ANAF și contabilitate specifică

Din punct de vedere fiscal, dezvoltatorii imobiliari (CAEN 6812) sunt obligați la înregistrarea în scopuri de TVA dacă cifra de afaceri estimată depășește plafonul de 300.000 lei. Operațiunile de vânzare de construcții sunt scutite de TVA cu drept de deducere (art. 292 Cod Fiscal) dacă imobilul este nou (vândut în termen de 5 ani de la data primei ocupări), iar cumpărătorul este persoană fizică care nu poate deduce; în schimb, dezvoltatorul poate colecta TVA 19% și aplica cota normală dacă vinde către persoane juridice. Pentru terenurile construibile, vânzarea se supune TVA, cu excepția celor neconstruibile. De asemenea, se aplică impozit pe profit de 16% sau impozit pe veniturile microîntreprinderilor (dacă îndeplinește condițiile de încadrare). ANAF poate declanșa un control fiscal tematic, verificând în special deductibilitatea cheltuielilor de promovare, a celor cu dobânzile și a serviciilor externalizate. Riscul major este reîncadrarea contractelor de antrepriză ca operațiuni de construcții cu TVA și nedeclararea corectă a livrărilor de imobile. Contabilitatea trebuie să respecte OMFP 1802/2014, iar costurile de dezvoltare se capitalizează în conturi de imobilizări (cont 231 – Imobilizări corporale în curs) până la finalizare, după care se transferă la cont 211 (Terenuri) și 212 (Construcții) pentru vânzare. Este recomandată întocmirea unui plan de amortizare fiscală și evaluarea periodică a stocurilor de locuințe nevândute. Pentru tranzacțiile cu numerar, se aplică plafonul de 5.000 lei/zi/persoană, iar decontările se fac preferabil prin cont bancar. Pentru evitarea riscurilor de audit, se impune înregistrarea în sistemul RO e-Factura pentru toate facturile emise și încasate prin sistemul e-TVA, precum și depunerea declarației unice pentru eventualele venituri din dividende distribuite.

Întrebări frecvente

Ce autorizații sunt necesare pentru a începe o dezvoltare imobiliară sub codul CAEN 6812?

Pentru a începe, ai nevoie de certificat de urbanism, apoi autorizație de construire emisă de primărie. În plus, poate fi necesar aviz de mediu, aviz de la ISU, aviz de la drumuri etc., în funcție de specificul proiectului.

Care sunt obligațiile fiscale principale pentru o firmă cu codul CAEN 6812?

Firma plătește impozit pe profit (16%) sau impozit pe veniturile microîntreprinderilor (1% sau 3% din cifra de afaceri, dacă îndeplinește condițiile), TVA (19% la vânzarea clădirilor, cu posibilitatea de aplicare a taxării inverse pentru terenuri), și impozit pe dividende (8%) la distribuirea profitului.