



markó & udrea
attorneys at law

BULETIN INFORMATIV

din data de 22 mai 2020 privind evoluții legislative în contextul pandemiei de COVID-19

- I. A fost publicată **Legea nr. 62/2020 privind aplicarea unor facilități de la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență**. Legea intră în vigoare la data de 24 mai 2020.

Principalele prevederi sunt următoarele:

- 1. Acordarea posibilității anumitor categorii de locatari de a solicita amânarea, fără plata de dobânzi și penalități, a plății chiriei** pentru folosința imobilelor înregistrate ca sedii, puncte de lucru sau locuințe.

1.1. Pot beneficia de această facilitate:

- locatarii operatori economici, practicanți ai profesiilor liberale, entitățile juridice de drept privat, a căror activitate a fost întreruptă sau ale căror venituri sau încasări au scăzut cu cel puțin 15% în luna martie 2020 față de media ultimului an calendaristic în perioada de aplicare a stării de urgență;
- locatarii persoane fizice afectate economic direct sau indirect în perioada de aplicare a stării de urgență.

1.2. Plata chiriilor în aceste cazuri va fi efectuată de către organul fiscal teritorial competent, în contul locatorilor, după ce între locatari și locatori se încheie acte adiționale la contractele în vigoare.

1.3. Cererea înaintată de locatar organului fiscal trebuie să fie însoțită de următoarele documente:

- contractul de locațiune între locator și locatar;
- actul adițional între locator și locatar la contractul de locațiune, care va conține următoarele:
 - acordul părților pentru amânarea plății chiriei, durata perioadei de amânare a plății chiriei, suma aferentă acestei perioade de amânare;
 - datele de identificare ale locatorului și locatarului;
 - datele contului bancar al locatorului în care urmează a se face plata de către organul fiscal teritorial competent;
 - data semnării și semnăturile ambelor părți.
- orice fel de act al locatarului care dovedește imposibilitatea plății chiriei în perioada specificată în actul adițional dintre locator și locatar.



markó & udrea
attorneys at law

Se menționează, de asemenea, că locatarii trebuie să pună la dispoziția organului fiscal teritorial competent orice fel de act justificativ care să ateste imposibilitatea plății chiriei în perioada specificată în actul adițional dintre locator și locatar.

Cererea poate fi depusă și prin poștă electronică la o adresă de e-mail care va fi afișată pe pagina de internet a fiecărui organ fiscal teritorial.

1.4. Locatarii pot înainta organului fiscal competent cereri de plată, dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulative:

- chiria lunară specificată în actul adițional dintre locator și locatar este mai mică sau cel mult egală cu chiria din luna februarie 2020;
- valoarea chiriei lunare din actul adițional este de maximum 10.000 RON pentru operatorii economici pentru fiecare locație și maximum 2.000 RON pentru persoane fizice pentru o singură locație.

1.5. Această facilitate se aplică în mod corespunzător pentru toată perioada stării de urgență, precum și pentru luna următoare celei în care a încetat starea de urgență.

1.6. Locatarii sunt obligați să ramburseze chiriile lunare organului fiscal care a plătit aceste chirii locatorului, eșalonat, în rate egale, după perioada în care plata a fost amânată, până la 31 decembrie 2020. În caz de nerespectare a acestei obligații, organul fiscal teritorial competent procedează la executarea silită a creanțelor nerecuperate¹.

2. Declararea ca neimpozabile a veniturilor din cedarea folosinței bunurilor imobile, obținute în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere sau uzufruct, în anul 2020², pentru contribuabilii care reduc pe perioada anului 2020 contravaloarea folosinței bunului imobil, stabilită în bani și/sau în natură, potrivit contractului încheiat între părți, cu cel puțin 30% față de valoarea aferentă lunii februarie 2020. Aceștia pot beneficia de măsură până la încheierea perioadei pentru care s-a negociat scăderea contravalorii folosinței bunului imobil, dar nu mai mult de 31 decembrie 2020. În aceleași condiții, pot beneficia de această măsură și persoanele fizice care în anul 2019 au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere și, începând cu anul 2020, au calificat aceste venituri în categoria veniturilor din activități independente.

3. Declararea ca impozabile doar în proporție de 80% din valoarea lor a veniturilor din cedarea folosinței bunurilor imobile, obținute în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere sau uzufruct, pentru contribuabilii plătitori de impozit pe profit

¹ Conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

² Prin derogare de la prevederile art. 84 alin. (1) - (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.



markó & udrea
attorneys at law

și pentru cei care datorează impozitul pe veniturile microîntreprinderilor. Condiția este ca aceștia să reducă, pe perioada anului 2020, contravaloarea folosinței bunului imobil, stabilită în bani și/sau în natură, potrivit contractului încheiat între părți, cu cel puțin 20% față de contravaloarea folosinței bunului imobil aferentă lunii februarie 2020. Veniturile pentru care se poate beneficia de această măsură sunt doar acele venituri rezultate din contractele pentru care contribuabilii au redus contravaloarea folosinței bunului imobil. Aceștia pot beneficia de măsură până la încheierea perioadei pe care s-a negociat scăderea contravalorii folosinței bunului imobil, dar nu mai mult de 31 decembrie 2020.

Se prevede că procedurile de punere în aplicare a acestei legi urmează a fi elaborate de ministerele de resort în termen de 15 zile de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al României.

*

* *

Nu ezitați să ne contactați dacă aveți nevoie de informații suplimentare.

Acest document este redactat de Societatea de avocați Markó & Udrea în scop informativ și nu va fi interpretat ca oferind consultanță juridică. Societatea de avocați Markó & Udrea nu răspunde pentru niciun prejudiciu direct, indirect sau de alt fel decurgând din utilizarea informațiilor conținute în prezentul document.