

## COVID - 19: Plata chiriei către proprietari de către organele fiscale teritoriale și facilități fiscale pentru locatori

### PLATA CHIRIEI CĂTRE PROPRIETARI DE CĂTRE ORGANELE FISCALE TERITORIALE ȘI FACILITĂȚI FISCALE PENTRU LOCATOR

În Monitorul Oficial nr. 425, în data de 21.05.2020, a fost publicată Legea nr. 62/2020 privind aplicarea unor facilități la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență.

#### A. AMÂNARE PENTRU PLATA CHIRIEI

##### A.1. Facilitățile oferite

Persoanele fizice afectate direct sau indirect în perioada aplicării stării de urgență au posibilitatea de a obține **amânarea la plata chiriei**, fără dobânzi sau penalități, pentru folosința imobilelor înregistrate ca sedii, puncte de lucru sau locuință, plata chiriei urmând să fie efectuată locatarilor, într-un quantum limitat, de către organul fiscal teritorial competent.

Ulterior, după perioada în care plata a fost amânată, locatarii vor plăti eșalonat organului fiscal, în rate egale, chiriile lunare amânate, până la data de 31 decembrie 2020, neplata acestor sume urmând să atragă executarea silită.

##### A.2. Beneficiari

Pot beneficia de aceste facilități locatarii care sunt **operatori economici, practicanți ai profesiilor liberale și entitățile juridice de drept privat**, cu respectarea unor **condiții**:

- și-au întrerupt activitatea sau le-au scăzut cu cel puțin 15% veniturile și încasările în luna martie 2020 față de media ultimului an calendaristic în perioada de aplicare a stării de urgență; și
- contractul de închiriere are ca obiect un imobil înregistrat ca sediu sau punct de lucru.

##### A.3. Perioada de aplicare a facilității

Facilitatea acordată locatarilor se va aplica pe toată durata stării de urgență, precum și pentru luna următoare celei în care a încetat starea de urgență, respectiv **până la 30 iunie 2020**.

##### A.4. Condiții

**Pentru a beneficia de amânarea prevăzută de lege**, locatarul trebuie să depună o cerere la organul fiscal teritorial competent, prin e-mail sau serviciul poștal, însoțită de următoarele documente:

- **contractul de locațiune** între locatar și locator;
- **actul adițional** încheiat între locator și locatar la contractul de locațiune, care trebuie să cuprindă:
  - acordul părților pentru amânarea plății chiriei, durata perioadei de amânare a plății chiriei, suma chiriei 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 și semnăturile ambelor părți;
- **orice fel de act justificativ al locatarului care să dovedească imposibilitatea plății chiriei** în perioada specificată în actul adițional dintre locator și locatar.

## COVID - 19: Plata chiriei către proprietari de către organele fiscale teritoriale și facilități fiscale pentru locatori

În vederea obținerii plății de către organul fiscal, locatorul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- chiria lunară specificată în actul adițional dintre locator și locatar este mai mică sau cel mult egală cu chiria din februarie 2020;
- valoarea maximă a chiriei lunare din actul adițional este de maximum 10.000 RON (approx. 2.000 Euro) pentru operatorii economici per locație și maximum 2.000 RON (approx. 410 Euro) pentru persoane fizice per locație.

### B. FACILITĂȚI FISCALE PENTRU LOCATORI

#### B.1. Pentru persoane fizice care obțin venituri din chirii: scutiri privind impozitul pe venit și contribuțiile de asigurări sociale de sănătate

Veniturile obținute de persoanele fizice în 2020 din cedarea folosinței bunurilor imobile, în baza unor contracte de închiriere / subînchiriere sau uzufruct, sunt neimpozabile din perspectiva impozitului pe venit și a contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate. Facilitate este aplicabilă dacă se reduce contravaloarea folosinței imobilului în anul 2020 cu cel puțin 30% față de nivelul aferent lunii februarie 2020.

Aceste facilități sunt aplicabile și persoanelor fizice care au realizat în anul 2019 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.

#### B.2. Pentru contribuabilii supuși impozitului pe profit sau pe veniturile microîntreprinderilor

Veniturile din cedarea folosinței bunurilor imobile obținute în baza unor contracte de închiriere / subînchiriere sau uzufruct de contribuabilii plătitori de impozit pe profit sau pe veniturile microîntreprinderilor sunt impozabile doar în proporție de 80%. Această facilitate este aplicabilă:

- Dacă se reduce contravaloarea folosinței imobilului pe perioada anului 2020 cu cel puțin 20% față de nivelul aferent lunii februarie 2020;
- Pentru veniturile rezultate din contractele în care s-a redus contravaloarea folosinței imobilului;
- Pe perioada pe care s-a negociat scăderea contravalorii, dar nu mai mult de 31 decembrie 2020.

Sursă: Legea nr. 62/2020 privind aplicarea unor scutiri de la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență, publicată în Monitorul Oficial nr. 425 din data de 21.05.2020.

### MODIFICAREA PROCEDURII PRIVIND EMITEREA DECIZIILOR REFERITOARE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ACCESORII SUB O ANUMITĂ LIMITĂ

Nu se emit decizii de impunere referitoare la obligațiile fiscale accesorii reprezentând dobânzi și penalități de întârziere. Prevederea este aplicabilă timp de 30 de zile de la încetarea stării de urgență. Ulterior, deciziile de impunere se emit în primele 15 zile.

Procedura privind emiterea și comunicarea unor acte de executare pentru debitorii care înregistrează obligații fiscale / bugetare restante sub o anumită limită se suspendă. Reamintim că pentru obligațiile fiscale sub o anumită limită (de exemplu 3.000 lei pentru marii contribuabili), autoritățile emit somația și titlul executoriu

## COVID - 19: Plata chiriei către proprietari de către organele fiscale teritoriale și facilități fiscale pentru locatori

după 180 de zile de la ultima emitere sau de la data la care au fost înregistrate obligațiile fiscale / bugetare restante.

Dobânzile și penalitățile de întârziere aferente obligațiilor fiscale principale cu scadențe anterioare intrării în vigoare a OUG 29/2020, pentru care s-au emis decizii înainte de 20 mai 2020 se vor stinge conform modalităților prevăzute de Codul de procedură fiscală. Deciziile se vor comunica în 15 zile după perioada de 30 de zile ce urmează stării de urgență (dacă nu au fost comunicate anterior).

*Sursă: Ordinul nr. 1061/2020 privind emiterea deciziilor referitoare la obligații fiscale accesorii*

Acest newsletter este oferit de TPA Group.

Cu stimă,  
**Echipa TPA Group**

### Contact:

#### TPA România

46 Grigore Cobălcescu st, Sect.1, 010196 București

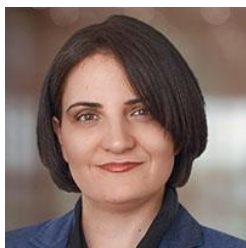
Tel.: +40 21 310 06-69

Fax: +40 21 310 06-68

[www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro)

[www.tpa-group.com](http://www.tpa-group.com)

Dacă doriți să primiți regulat Noutăți fiscale și legislative vă rugăm să vă abonați la [newsletter](#).



**Cristina Gheorghita**  
Legal Partner

email: [cristina.gheorghita@tpa-group.ro](mailto:cristina.gheorghita@tpa-group.ro)

[www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro)  
[www.tpa-group.com](http://www.tpa-group.com)



**Daniela Zar**  
Tax Advisor, Partner

email: [daniela.zar@tpa-group.ro](mailto:daniela.zar@tpa-group.ro)

[www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro)  
[www.tpa-group.com](http://www.tpa-group.com)

**IMPRINT** Actualizare informații: 25 mai 2020. Toate drepturile rezervate. Aceste informații sunt simplificate și nu pot înlocui o consiliere individuală. Responsabil pentru conținut [Cristina Gheorghita, Legal Partner](#), TPA Romania, Grigore Cobălcescu 46, 010196 București, România. Pagină de start: [www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro); Concept și design: TPA România

Copyright © 2020 TPA România, Grigore Cobălcescu 46, 010196 București, România  
All rights reserved.