

Tax & Legal Newsletter februarie 2021

1. Clărirări privind recente modificări fiscale

Autoritățile au introdus recent o serie de modificări / clarificări fiscale, după cum urmează:

Impozit pe profit

- Cheltuielile înregistrate ca urmare a unor tranzacții efectuate cu o persoană situată într-un stat inclus în Anexa I¹ sunt nedeductibile, dacă acele tranzacții nu au un scop economic;
- Cheltuielile înregistrate ca urmare a unor tranzacții efectuate cu o persoană situată într-un stat inclus în Anexa II² sunt deductibile.

Taxa pe valoarea adăugată

- Se corelează plafonul aferent sistemului de TVA la încasare (4.500.000 RON) la nivelul Titlului VII din Codul fiscal.
- Persoanele care au depășit plafonul de 2.250.000 lei în cursul lunii ianuarie 2021, dar se regăsesc în limita de 4.500.000 RON, nu vor fi radiate din Registrul persoanelor impozabile care aplică sistemul TVA la încasare.
- Se mențin vechile prevederi referitoare la prețul bunurilor imobile pentru care se aplică cota de TVA de 5% (i.e. 450.000 lei).

Sursă: Ordonanța de urgență nr. 13/2021 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și a Legii contabilității nr. 82/1991, în forma publicată la 24 februarie 2021

2. Clarificări referitoare la situațiile financiare și organizarea contabilității.

În data de 24 februarie 2021 au fost aduse modificări și completări Legii contabilității nr. 82/1991.

Mai jos vă prezentăm cele mai importante modificări:

1. Obligativitatea de a organiza și conduce contabilitatea proprie, revine și persoanelor juridice străine care desfășoară activitate prin intermediul unui sediu permanent/mai multor sedii permanente în România, precum și persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România.
2. Este obligatorie efectuarea inventarierii generale a elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii deținute la începutul activității, cel puțin o dată în cursul exercițiului financiar, și de către persoanele juridice străine care desfășoară activitate prin intermediul unui sediu permanent/mai multor sedii permanente în România, precum și persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România.

¹ Anexa I din Lista Uniunii Europene a jurisdicțiilor necooperante în scopuri fiscale, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene

² Anexa II din Lista Uniunii Europene a jurisdicțiilor necooperante în scopuri fiscale, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene

Tax & Legal Newsletter februarie 2021

3. Se adaugă obligativitatea efectuării inventarierii generale a elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și în cazul transformării.
4. Operațiunile determinate de fuziunea, divizarea sau transformarea ori lichidarea, se înregistrează de către persoanele juridice străine care desfășoară activitate prin intermediul unui sediu permanent/mai multor sedii permanente în România, precum și persoanele juridice străine care au locul de exercitare a conducerii efective în România pe baza documentelor corespunzătoare întocmite în asemenea situații.
5. Se păstrează timp de 10 ani:
 - situațiile financiare și raportările contabile;
 - situațiile financiare anuale;
 - situațiile financiare anuale consolidate;
 - situațiile financiare interimare.
6. Situațiile financiare anuale sunt însoțite de:
 - raportul administratorilor;
 - raportul de audit sau raportul comisiei de cenzori;
 - raportul privind plățile către guverne, în cazul în care reglementările contabile aplicabile prevăd obligația întocmirii acestuia;
 - propunerea de distribuire a profitului sau de acoperire a pierderii contabile
7. Situațiile financiare anuale consolidate sunt însoțite de:
 - raportul consolidat al administratorilor;
 - raportul de audit;
 - raportul consolidat privind plățile către guverne, în cazul în care reglementările contabile aplicabile prevăd obligația întocmirii acestuia.
8. Au fost introduse noi fapte care pot fi considerate contravenții și de asemenea, au fost aduse modificări asupra faptelor considerate deja contravenții.
9. Au fost ajustate amenzile aplicate atunci când nu sunt respectate prevederile legate de pregătirea și depunerea situațiilor financiare.
10. De asemenea, în ceea ce privește perioada de întârziere a depunerii situațiilor financiare sunt aplicate următoarele amenzi:
 - de la 300 lei la 1.000 lei, dacă perioada de întârziere este cuprinsă între 1 și 15 zile lucrătoare;
 - de la 1.000 lei la 3.000 lei, dacă perioada de întârziere este cuprinsă între 16 și 30 de zile lucrătoare;
 - de la 1.500 lei la 4.500 lei, dacă perioada de întârziere depășește 30 de zile lucrătoare;.

Tax & Legal Newsletter februarie 2021

11. Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor, se fac de către persoanele cu atribuții de inspecție fiscală și control financiar, precum și de personalul din cadrul altor structuri ale Ministerului Finanțelor, respectiv ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, stabilite prin ordin al ministrului finanțelor, respectiv ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Sursă: *Ordonanță De Urgență nr. 13 din 24 februarie 2021 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991*

3. S-a votat suspendarea PUZ-urilor pentru 5 Sectoare pentru 12 luni

Consiliul General al Municipiului București a decis vineri, 26.02.2021, suspendarea pentru o perioadă de 12 luni a celor 5 Planuri Urbanistice Zonale pentru Sectoarele 2, 3, 4, 5 și 6.

Pentru Sectorul 1, având în vedere faptul că nu a existat un PUZ de sector adoptat, nu s-a pus problema suspendării acestuia.

Conform hotărârii Consiliul General al Municipiului București autorizațiile de construire/ desființare emise anterior datei de 26.02.2021 nu sunt afectate de suspendare, ele rămânând valabile.

Totodată, suspendarea nu se aplică certificatelor de urbanism în scop de autorizare și nici autorizațiilor de construire/ desființare aflate în curs de emitere care vor fi guvernate în continuare de PUZ-urile de sector suspendate.

Cu privire la autorizațiile de construire emise pe durata măsurii suspendării PUZ-urilor coordonatoare, acestea vor trebui să respecte prevederile documentațiilor de urbanism anterioare Hotărârilor de suspendare.

4. Au fost publicate normele privind vânzarea și cumpărarea terenurilor Agricole

În data de **8 februarie 2021** a fost publicat *Ordinul comun al Ministerului Agriculturii, Ministerului Dezvoltării, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului Culturii nr. 311/94/M.12/3.525 ("Ordinul")* care aprobă Normele privind vânzarea și cumpărarea terenurilor agricole, **norme ce se aplică cererilor înregistrate după data intrării în vigoare a prevederilor Legii nr. 175/2020**, respectiv după data de 13 octombrie 2020.

Ordinul stabilește că normele metodologice se aplică transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare autentificat de notarul public, precum și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă promisiunea bilaterală de vânzare este încheiată potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil și ale legislației în materie.

Prin noile dispoziții legale sunt stabilite noi atribuții în sarcina structurilor centrale și ale primăriilor în raport cu vânzarea și cumpărarea terenurilor agricole. Astfel, primăriile înregistrează cererile vânzătorului împreună cu oferta de vânzare la sediu și pe pagina de internet, timp de 45 de zile, înștiințează preemptorii și afișează notificarea lor, transmit vânzătorului ofertele de cumpărare depuse, etc.

În ceea ce privește înstrăinarea unui teren agricol, **vânzătorul va depune la primărie cererea privind afișarea ofertei de vânzare, însoțită de următoarele documente:**

- a) o fotocopie a BI/CI/pașaportului a vânzătorului persoană fizică;

Tax & Legal Newsletter februarie 2021

- b) o fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);
- c) extras de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, însoțit de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul supus vânzării este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- d) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;
- e) în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o fotocopie a BI/CI/pașaportului a împuternicitului persoană fizică;
- f) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății, în cazul vânzătorului persoană juridică;
- g) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;
- h) alte documente doveditoare, după caz.

Ulterior transmiterii documentației, în termen de 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de vânzare la primărie, sub sancțiunea decăderii, oricare dintre titularii dreptului de preempțiune care doresc să își exercite acest drept vor trebui să înregistreze la primărie comunicarea acceptării ofertei de vânzare și să depună documentele prevăzute de normele metodologice, corespunzător fiecărei categorii de preemptori, printre care: actul de identitate, acte de stare civilă, acte de proprietate, extras de carte funciară, copii ale documentelor justificative care atestă calitatea de preemptor, copii după certificatul constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea (în cazul societăților), dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit/stabilite pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare etc.

În cazul în care niciun preemptor nu își manifestă intenția de cumpărare, primăria va afișa procesul-verbal de constatare a încheierii etapei procedurale privind exercitarea dreptului de preempțiune, cu mențiunea că se pot depune cereri de către potențialii cumpărători **care să cuprindă documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege, în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:**

I. pentru persoanele fizice:

- a) dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit/stabilite pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- b) dovada desfășurării activităților agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- c) dovada înregistrării la autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

II. pentru persoanele juridice:

- a) dovada că sediul social sau secundar este situat pe teritoriul național și este stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- b) dovada desfășurării activităților agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- c) înscrisuri din care să reiasă că din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali minimum 75% reprezintă venit din activități agricole;

Tax & Legal Newsletter februarie 2021

- d) asociatul/acționarul care deține controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- e) în cazul în care în structura persoanelor juridice controlul este deținut de alte persoane juridice, asociații/acționarii trebuie să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

În cazul concursului dintre preemtorii din cadrul aceluiași rang, precum și în cazul concursului dintre potențialii cumpărători, vânzătorul alege preemtorul și comunică primăriei numele acestuia.

Înainte de împlinirea termenului de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, vânzătorul poate depune la primărie o cerere prin care solicită retragerea ofertei, iar primăria va încheia un proces-verbal de anulare a procedurii prevăzute de lege.

Primăria emite procesul-verbal de finalizare a procedurii în termen de 10 zile de la expirarea termenului pentru acceptarea ofertei de către preemtori, în cazul în care nu au fost înregistrate oferte de cumpărare, pe care îl eliberează, în original, vânzătorului și îl comunică, în copie, structurii centrale sau structurilor teritoriale, după caz.

În cazul în care, înainte de împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei, unul dintre titularii dreptului de preempțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei înregistrează la primărie o cerere de renunțare la comunicarea de acceptare, se vor aplica regulile privind ordinea preemtorilor.

Avizele emise de structurile centrale privind îndeplinirea condițiilor de vânzare sunt valabile 6 luni de la data comunicării către vânzător. Avizul este valabil și ulterior împlinirii acestui termen, dacă părțile au încheiat în perioada sa de valabilitate o promisiune bilaterală de vânzare sau un pact de opțiune care are ca obiect terenul agricol extravilan pentru care a fost emis, dar nu mai mult de termenul stipulat în cuprinsul acestor acte pentru executarea lor.

Sursă: Ordinul M12/2021 311/94/M12/3525 pentru modificarea Ordinului viceprim-ministrului, ministrul agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim-ministrului, ministrul culturii, nr. 719/740/M.57/2.333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, publicat în Monitorul Oficial cu numărul 127 din data de 8 februarie 2021.

Acest newsletter este oferit de TPA Group.

Cu stimă,
Echipa TPA Group



Tax & Legal Newsletter februarie 2021

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

www.tpa-group.com

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



Claudia Stanciu Stănciulescu
Partner

email: claudia.stanciu@tpa-group.ro

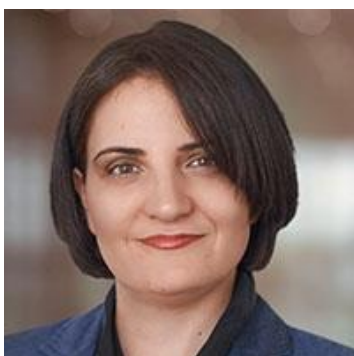
www.tpa-group.ro
www.tpa-group.com



Daniela Zar
Tax Advisor, Partner

email: daniela.zar@tpa-group.ro

www.tpa-group.ro
www.tpa-group.com



Cristina Gheorghită
Legal Partner

email: cristina.gheorghita@tpa-group.ro

www.tpa-group.ro
www.tpa-group.com



Tax & Legal Newsletter februarie 2021

IMPRINT Actualizare informații: 09 martie 2021. Toate drepturile rezervate. Aceste informații sunt simplificate și nu pot înlocui o consiliere individuală. Responsabil pentru conținut: [Claudia Stanciu, Partner](#), [Daniela Zar, Tax Partner](#), [Cristina Gheorghita, Legal Partner](#), TPA Romania, Grigore Cobălcescu 46, 010196 București, România. Pagină de start: www.tpa-group.ro; Concept și design: TPA România

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