

Experți Deloitte în domeniul imobiliar: Amânarea la plata chiriei, o soluție temporară, cu posibile efecte în lanț

Amânarea la plata a chiriei de catre IMM-uri în baza certificatului de situație de urgență nu echivalează cu scutirea sau cu suspendarea obligației, între cei trei termeni existând diferențe atât din punct de vedere juridic, cât mai ales fiscal, au atras atenția specialiștii Deloitte în sectorul imobiliar, în cadrul unui webinar dedicat pieței imobiliare. Conform unei ordonanțe emise la începutul stării de urgență, IMM-urile pot, în anumite condiții, să obțină de la Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri un certificat de situație de urgență, în baza căruia pot solicita amânarea la plata chiriei și la plata utilitatilor pe perioada stării de urgență.

Atenție la posibilele efecte în lanț

Specialiștii Deloitte prezenți în webinar, printre care se numără **Alexandra Smedoiu**, Partener Serviciu Fiscale și Lider al Serviciilor de Consultanță pentru Sectorul Imobiliar, Deloitte România, **Irina Dimitriu**, Partener, Reff & Asociații, și **Mihnea Galgoțiu-Sararu**, Senior Managing Associate, Reff & Asociații, au mai explicat că intervenția statului într-un anumit sector, concentrată pe o anumită obligație a uneia dintre părțile contractante poate fi benefică pentru respectiva parte (în cazul de față, anumite categorii de chiriași) pe durata de timp prevăzută de lege, dar risca să producă dezechilibre majore pe întreg lanțul operațiunilor și jucătorilor din domeniul respectiv. De exemplu, prin amânarea plății chiriei cu două luni, un chiriaș își rezolvă punctual, dar temporar, o posibilă lipsă de lichiditate, însă alte efecte apar în timp, cum ar fi acumularea de datorii, sau pe lanț, cum ar fi intrarea dezvoltatorilor/proprietarilor în incapacitate de plată a ratelor bancare, imposibilitatea lor de a respecta indicatorii financiari solicitați de finanțatori, lipsa finanțării pentru proiectele în derulare etc.

Astfel, este important ca atenția să se îndrepte mai puțin spre a determina cine suportă riscul contractual și mai mult spre găsirea echilibrului contractual. Prin urmare, părțile ar putea să folosească în mod constructiv această perioadă de distanțare socială pentru a gândi o strategie de renegociere a contractelor, astfel încât să ajungă la o soluție reciproc avantajoasă.

Cum se vor poziționa instanțele de judecată?

Având în vedere că activitatea justiției este foarte limitată pe durata stării de urgență, nu vom avea în perioada următoare testul instanțelor de judecată pe tema efectelor legislației COVID-19 asupra contractelor de închiriere.

Dacă ne uităm la poziția exprimată de instanțe după alte evenimente care au perturbat întreaga economie, precum criza începută în 2008, ne putem aștepta ca acestea să evite să ia măsuri care ar dezechilibra grav raporturile dintre categorii economice, scop în care eventuale neajunsuri legislative ar putea fi compensate în justiție prin aplicarea principiilor echității (asa cum permite și Codul civil prin art. 1272).

Pentru aceleași rațiuni, ne putem aștepta ca instanțele să sancționeze orice încercare de invocare în mod abuziv a unui caz de forță majoră/impreviziune, adică tentative ale părților de a beneficia în mod artificial de prevederile legislației aferente.

Pentru că disputele vor fi inevitabile în unele situații cauzate de contextul actual, este recomandabil ca părțile să-și preconstruiască probe cu privire la încercările de adaptare a contractului, pentru că instanțele vor ține cont probabil de obligația fiecărei părți de limitare a prejudiciilor cauzate de neexecuții contractuale, cu privire la efectele pandemiei asupra fiecărei părți, precum și privind încercările de compromis comercial. Nu în ultimul rând, în cazul în care se califică, părțile trebuie să aibă în vedere obținerea certificatelor de situație de urgență și/sau a avizelor de

forta majora.

Impactul fiscal

Din punct de vedere fiscal, se pune problema daca proprietarul trebuie sa pre-finanțeze plata TVA colectata la factura de chirie amânata la plata, respectiv daca trebuie sa achite statului TVA pentru suma pe care nu a încasat-o, precum și impozitul pe profit sau pe cifra de afaceri pentru veniturile înregistrate, dar neîncasate în aceasta perioada. Aici, în funcție de echilibrul contractual realizat de catre părți, exista soluții care sa exonereze fiecare parte de pre-finanțarea unor impozite pe tranzacții a caror decontare este amânata.

Acestea sunt doar câteva aspecte care țin de problematica extrem de complexa a contractelor de închiriere și care se pot rezolva numai prin colaborarea dintre părți pentru a gasi cele mai bune variante, din punct de vedere comercial, dar și juridic și fiscal.

Mai multe detalii din cadrul webinarului dedicat sectorului imobiliar în contextul pandemiei de COVID-19 sunt disponibile în înregistrarea integrala a evenimentului, [aici](#).