

Reducerea impozitului pentru proprietarii de spații comerciale – o ecuație cu multe necunoscute



Seria de masuri fiscale implementate în contextul pandemiei de COVID-19 a fost completata, recent, prin adoptarea unei noi ordonanțe de urgență care conține, printre altele, anumite facilități de care pot beneficia proprietarii de spații în anumite condiții. Este vorba de OUG 69/2020, care prevede reducerea impozitului anual pe cladiri cu până la 50% pentru spațiile comerciale, zona în care piața a demonstrat ca nu poate susține amânarea sau anularea plății chiriilor, conform actelor normative anterioare. Autoritățile locale vor decide în ce quantum se va aplica aceasta reducere. Cel mai probabil, de aceasta facilitate vor beneficia, în principal, proprietarii de centre comerciale, însă numai pentru spațiile în care activitatea a fost afectata sau întrerupta de restricțiile impuse în contextul pandemiei de COVID-19.

Dincolo de sprijinul acordat proprietarilor, prin adoptarea acestei masuri, autoritățile au avut în vedere și protejarea chiriașilor, prin înlesnirea mecanismelor de negociere între părți.

Ce condiții trebuie îndeplinite de proprietari?

Decizia de a reduce impozitul pe cladiri a fost lasata la latitudinea consiliilor locale, care au posibilitatea sa adopte masura până la data de 14 august 2020. În cazul în care autoritățile locale decid acordarea facilității, potențialii beneficiari trebuie sa depuna la organul fiscal local competent o cerere de acordare a reducerii însoțita de o declarație pe proprie raspundere, până în data de 15 septembrie 2020.

Proprietarii care au spațiile închiriate trebuie sa îndeplineasca o condiție suplimentara pentru a beneficia de scaderea impozitului, respectiv sa fi redus chiria cu cel puțin 50%, proporțional cu diminuarea spațiului destinat activitaților economice. Aceste condiții vor fi menționate și în cadrul declarației pe proprie raspundere. Totuși, economic vorbind, cel mai probabil, reducerea chiriei cu 50% nu poate fi compensata decât într-o foarte mica masura de aceasta facilitate.

Pentru cei care au platit deja impozitele datorate pentru acest an, exista posibilitatea restituirii diferenței la cerere. În același timp, ramâne aplicabila acordarea bonificației de 10% pentru plata impozitului la termen (până la data de 30 iunie 2020), inclusiv în cazul proprietarilor care vor beneficia de reducerea suplimentara de până la 50%.

Multe întrebări fara raspuns

Ca orice text de lege adoptat în regim de urgență în ultimul timp, și OUG 69/2020 lasa loc la numeroase teme de dezbatere. În primul rând, nu se știe pe ce perioada se aplica reducerea impozitului. Este neclar daca vorbim de o reducere cu până la 50% a impozitului anual pe cladiri sau aceasta reducere ar trebui aplicata proporțional cu

durata starii de urgență. Deși se vorbește despre impozitul anual, la început se menționează aplicarea acestei masuri fiscale strict pe durata starii de urgență.

În al doilea rând, trebuie să se clarifice dacă această măsură fiscală este aplicabilă doar pentru acei proprietari care au redus chiria cu cel puțin 50% pe durata starii de urgență sau poate fi aplicată și de către cei care vor lua această hotărâre pentru perioadele viitoare. Așa cum reiese din textul de lege, pare să fie îndreptați doar cei care deja au optat pentru o astfel de măsură, ceilalți pierzând acest drept, odată cu încheierea starii de urgență pe teritoriul României.

Nu în ultimul rând, rămâne de stabilit în ce măsură procentele sunt corelate. În timp ce proprietarii trebuie să scadă chiria cu cel puțin 50%, reducerea în cazul impozitului pe clădiri rămâne la latitudinea consiliilor locale, care au libertatea să stabilească nu doar procentul de reducere, ci și dacă acordă sau nu facilitatea.

Așadar, cu toate că autoritățile au urmărit, prin această măsură, să sprijine atât proprietarii de spații, cât și chiriașii, facilitatea nu pare a fi suficient de convingătoare pentru a influența anumite tranzacții în piață. Și asta dincolo de numeroasele semne de întrebare cu privire la aplicabilitatea acesteia.