

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 completată, 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 afectată sau întreruptă 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 lasată la latitudinea consiliilor locale, care au posibilitatea să adopte măsura până la data de 14 august 2020. În cazul în care autoritățile locale decid acordarea facilității, potențialii beneficiari trebuie să depună la organul fiscal local competent o cerere de acordare a reducerii însoțită de o declarație pe proprie răspundere, până în data de 15 septembrie 2020.

Proprietarii care au spațiile închiriate trebuie să îndeplinească o condiție suplimentară pentru a beneficia de scăderea impozitului, respectiv să fie redus chiria cu cel puțin 50%, proporțional cu diminuarea spațiului destinat activităților economice. Aceste condiții vor fi menționate și în cadrul declarației pe proprie răspundere. Totuși, economic vorbind, cel mai probabil, reducerea chiriei cu 50% nu poate fi compensată decât într-o foarte mică măsură de această facilitate.

Pentru cei care au plătit deja impozitele datorate pentru acest an, există posibilitatea restituirii diferenței la cerere. În același timp, rămâne aplicabilă 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 suplimentară 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 lasă loc la numeroase teme de dezbatere. În primul rând, nu se știe pe ce perioadă se aplică reducerea impozitului. Este neclar dacă vorbim de o reducere cu până la 50% a impozitului anual pe cladiri sau această reducere ar trebui aplicată 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.