

LEGAL ALERT

No. 41 / 21 May 2020

Amânarea plății chiriilor pe durata stării de urgență

Alte facilități fiscale

În *Monitorul Oficial* nr. 425 / 21.05.2020 a fost publicată **Legea nr. 62 privind aplicarea unor facilități de la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență („Legea 62”)**.

Legea 62 reglementează:

- (i) modalitatea de amânare a plății chiriei datorate de locatar și
- (ii) posibilitatea accesării unor facilități fiscale de către locator, pentru anumite situații generate de starea de urgență.

1. Amânarea plății chiriei datorate de locatar

- **Ce reprezintă termenul de amânare a chiriei?**

Amânarea chiriei reprezintă modalitatea prin care, la solicitarea locatarului, autoritățile statului achită către locator contravaloarea chiriei datorate de locatar, urmând a o recupera ulterior de la locatar.

Postponement of the rent payment during the state of emergency

Other fiscal incentives

Monitorul Oficial No. 425 dated May 21, 2020 has published the **Law No. 62 on the application of rent payment facilities for the emergency period (“Law 62 / 2020”)**.

Law 62 regulates:

- (i) the manner of postponing the rent payment due by the tenant, and
- (ii) the possibility of accessing fiscal facilities by the landlord, for certain situations generated by the state of emergency.

1. Postponement of the rent payment due by the tenant

- **What is the meaning of the term for rent deferral?**

Postponement of the rent represents the way in which, at the request of the tenant, the state authorities pay to the landlord the value of the rent owed by the tenant, following that the state authorities to recover subsequently it from the tenant.



▪ ***Cui se adresează facilitatea amânării la plată a chiriei?***

Pot beneficia de facilitatea amânării la plată a chiriei:

- operatorii economici,
- practicanții profesiilor liberale,
- entitățile juridice de drept privat,
a căror activitate a fost întreruptă sau ale căror venituri sau încasări au scăzut cu cel puțin 15% în luna martie 2020, față de media ultimului an calendaristic în perioada de aplicare a stării de urgență,
- persoanele fizice afectate economic direct sau indirect în perioada de aplicare a stării de urgență.

▪ ***În ce condiții se poate beneficia de facilitatea amânării la plată a chiriei?***

Pentru a beneficia de amânarea la plată a chiriei în forma prevăzută de Legea 62, locatarul și locatorul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- chiria lunară specificată în actul adițional încheiat de locator și locatar, ce se comunică organului fiscal competent, să fie mai mică sau cel mult egală cu chiria aferentă lunii februarie a anului 2020.
- valoarea chiriei lunare menționată în actul adițional să fie de (i) maximum 10.000 LEI pentru fiecare locație, în situația operatorilor economici și (ii) maximum 2.000 LEI pentru o singură locație, în situația persoanelor fizice.

▪ ***Care este procedura obținerii amânării plății chiriei?***

Pentru a beneficia de amânarea la plată a chiriei, locatarul va depune la organul fiscal teritorial competent o cerere scrisă, cerere ce va fi însoțită de următoarele documente:

- (i) contractul de locațiune încheiat între locator și locatar;
- (ii) act adițional între locator și locatar la contractul de locațiune privind acordul părților pentru amânarea plății chiriei;
- (iii) orice fel de act al locatarului care dovedește imposibilitatea plății chiriei în perioada specificată în actul adițional dintre locator și locatar;

▪ ***Whom is the facility for rent deferment addressed to?***

The following may be eligible for the facility of deferring the payment of rent:

- economic operators,
- practitioners of the liberal professions,
- legal entities governed by private law,
whose activity has been interrupted or whose income or revenue have decreased by at least 15% in March 2020 compared to the average of the last calendar year in the period of application of the state of emergency,
- individuals economically affected, directly or indirectly, during the state of emergency.

▪ ***Under what conditions may the facility of deferring the payment of rent be used?***

In order to benefit of the deferral of payment of rent in the form provided by Law 62, the tenant and the landlord must cumulatively meet the following conditions:

- the monthly rent specified in the addendum concluded between the landlord and the tenant, which is communicated to the competent tax body, is less than or at most equal to the rent related to February 2020.
- the value of the monthly rent mentioned in the addendum amounts to (i) maximum LEI 10,000 for each location, in the situation of economic operators and (ii) maximum LEI 2,000 for a single location, in the situation of natural persons.

▪ ***What is the procedure for obtaining deferred payment of rent?***

In order to benefit of the payment's deferral of the rent, the tenant will submit to the competent territorial fiscal body a written request to which the following documents are annexed:

- (i) the lease agreement concluded between the landlord and the tenant;
- (ii) the addendum concluded between landlord and tenant to the lease agreement on the agreement of the parties to defer the payment of rent;
- (iii) any act of the tenant proving the impossibility of paying the rent within the period specified in the addendum between the landlord and the tenant;

(iv) orice fel de act justificativ care să ateste imposibilitatea plății chiriei în perioada specificată în actul adițional dintre locator și locatar.

■ **Cine achită contravaloarea chiriei în situația amânării la plată a chiriei?**

În situația amânării la plată a chiriei, plata chiriei către locatar va fi efectuată de către organul fiscal teritorial competent.

■ **Care sunt obligațiile ulterioare finalizării stării de urgență pentru locatarul ce a beneficiat de amânarea la plată a chiriei?**

Locatarul care a beneficiat de amânarea la plată a chiriei este obligat să plătească suma amânată la plată până la data de 31.12.2020.

Plata se va face către organul fiscal teritorial competent, eşalonat, în rate egale, după perioada în care plata a fost amânată.

■ **Care sunt sancțiunile pentru nerespectarea de către locatar a obligațiilor ulterioare finalizării stării de urgență?**

În cazul nerespectării de către locatar a obligațiilor ulterioare finalizării stării de urgență, organul fiscal teritorial competent va proceda la executarea silită a creanțelor nerecuperate, conform Legii 207 / 2015 privind Codul de Procedură Fiscală.

(iv) any supporting document certifying the impossibility of paying the rent within the period specified in the additional act between the landlord and the tenant.

■ **Who pays the rent in the event of postponement of rent payment?**

In case of postponement of the rent payment, the payment of the rent to the landlord will be made by the competent territorial fiscal body.

■ **What are the obligations following the cessation of the state of emergency for the tenant who benefited from the deferral of payment of rent?**

The tenant who benefited from the deferred payment of the rent is obliged to pay the deferred amount until December 31, 2020.

The payment will be made to the competent territorial fiscal body, in equal instalments, after the period in which the payment has been deferred.

■ **Which are the sanctions for non-observance by the tenant of the obligations after the cessation of the state of emergency?**

In case of the tenant's non-observance of the obligations subsequent to the cessation of the state of emergency, the competent territorial fiscal body will proceed to the forced execution of the unrecovered receivables, according to Law no. 207/2015 on the Fiscal Procedure Code.

2. Facilități fiscale pentru locatar

■ **Ce facilități fiscale pot fi accesate de locatar?**

(i) **Locatorul plătitor de impozit pe profit / impozit pe veniturile microîntreprinderilor:**

- veniturile din chirii sunt impozabile în proporție de 80% din valoarea lor pentru locatorul care reduce, pe perioada anului 2020, contravaloarea chiriei cu cel puțin 20% față de contravaloarea chiriei aferentă lunii februarie 2020.

(ii) **Locatorul persoană fizică**

- veniturile din chirii nu reprezintă venituri impozabile pentru perioada în care s-a negociat scăderea chiriei

și

- nu intră în plafonul anual (i.e. 12 salarii de bază minime brute pe țară din una sau mai multe surse de venituri), în baza căruia se stabilește obligativitatea plății contribuției de asigurări

2. Fiscal incentives for the lessor

■ **Which fiscal incentives may be accessed by the landlord?**

(i) **The landlord paying the profit tax / income tax on micro-enterprises:**

- rental income is taxable at 80% of its value, for the landlord who reduces, during 2020, the value of the rent by at least 20% compared to the value of the rent for February 2020.

(ii) **Landlord- individual:**

- rental income does not represent taxable income, for the period in which the decrease of the rent was negotiated,

and

- does not enter the annual ceiling (e.g. 12 gross minimum basic salaries per country from one or more sources of income), based on which it is established the obligation to pay the social

sociale de sănătate (CASS), contravaloarea chiriei redusă cu cel puțin 30% față de contravaloarea chiriei aferentă lunii februarie a anului 2020.

▪ ***Care este perioada de aplicare a facilităților fiscale pentru locator?***

Facilitățile fiscale pentru locator sunt aplicabile pentru perioada pentru care s-a negociat scăderea contravalorii chiriei, dar nu mai mult de 31.12.2020.

Prevederile Legii 62 vor intra în vigoare în termen de 3 (trei) zile de la publicarea în *Monitorul Oficial*, respectiv de la data de **24.05.2020**.

health insurance contribution (CASS), the equivalent value of the rent reduced by at least 30 % compared to the value of the rent for February 2020.

▪ ***Which is the period during which the landlord may apply for the fiscal incentives?***

The fiscal incentives for the landlord are applicable for the period for which the decrease of the rent value was negotiated, but not longer than December 31, 2020.

The provisions of the Law 62 will come into force within three (3) days from its publication in *Monitorul Oficial*, respectively as of **May 24, 2020**.

Legal Alert este o selecție a unor elemente de noutate legislativă, cu scop strict informativ. Nu este considerată consiliere profesională și, drept urmare, Duncea Ștefănescu / DS Tax Advisory Services nu își asumă nici o responsabilitate în acest sens. Pentru întrebări suplimentare în ceea ce privește problemele expuse, vă rugăm nu ezitați să ne contactați.

Legal Alert contains a selection of the latest major issues occurred in the Romanian legislative framework, is intended only to provide information and, hence, shall not be deemed to provide professional advice or consultancy. Therefore, we assume no responsibility in this respect. Should you require any information related to the foregoing, please do not hesitate to contact us.



Dacă doriți să vă abonați gratuit la newsletter-ele noastre, vă rugăm trimiteți un mesaj la adresa news@duncea-stefanescu.ro, specificând numele, prenumele, funcția Dvs. și denumirea societății.

If you wish to get free subscription to our newsletters, please send a message to news@duncea-stefanescu.ro, specifying your full name and title, as well as the name of your company.

C O N T A C T

Răzvan Enache
Partner,
Tax Advisory



Cosmin Ștefănescu
Managing Partner



Tasia Apostu
Associate



Str. Economu Cezărescu, nr. 31B
Sector 6, Bucharest, Romania

Tel: +4 031 228 88 50
Fax: +4 031 228 88 51

contact@duncea-stefanescu.ro
www.duncea-stefanescu.ro