# Sediile de firme – noutăți fiscale majore care afectează în mod direct nenumărate companii

***Autor: Sorin Biban, Partener Taxe Biriș Goran***

Companiile românești vor trebui să fie și mai vigilente în ceea ce privește cheltuielile cu sediile, deoarece limitări nou introduse de autorități le afectează în mod direct și le obligă să își revizuiască procedurile contabile și fiscale interne legate de sediile lor sociale sau punctele de lucru. Noile măsuri vizează pe de-o parte limitarea deducerilor pentru cheltuielile cu sediile – atât în ceea ce privește TVA, cât și cheltuiala aferentă, la calculul impozitului pe profit – și, pe de altă parte, o obligație nou-introdusă de a reține la sursă impozitele pe venit pentru spațiile închiriate de la persoane fizice.

## Deducerea TVA și a cheltuielii pentru sedii, limitată

Prin OUG 115/2023, deducerea cheltuielilor pentru sedii a fost limitată la jumătate începând cu 1 ianuarie 2024. Această limitare se aplică atât sediilor sociale aflate în proprietatea companiilor, cât și celor aflate în locuința personală a unei persoane fizice și închiriate sau luate prin contract de comodat de către companii.

Dacă aceste spații sunt utilizate și în scop personal, nu doar pentru activitatea economică, companiile pot deduce doar jumătate din cheltuielile de funcționare, întreținere și reparații, și numai pentru partea din spațiu aferentă activității economice.

Pentru sediile sociale aflate în proprietatea companiilor, situația este chiar mai severă. Dacă aceste sedii sunt folosite în scop personal de către asociați, toate cheltuielile sunt considerate nedeductibile în totalitate, fiind privite ca beneficii personale.

Reguli similare se vor aplica și în cazul amortizărilor: pentru un sediu aflat în proprietatea societății, care nu este utilizat strict în scopul activității economice, deducerea amortizării va fi permisă doar pentru 50% din cheltuială, în timp ce, dacă utilizarea este făcută în scop personal de către asociați, amortizarea este integral nedeductibilă.

Măsurile au fost impuse prin OUG 115/2023 și au devenit aplicabile de la 1 ianuarie 2024.

În ceea ce privește TVA aferent, se va limita dreptul de deducere la 50% pentru taxa aferentă „*cumpărării, închirierii sau leasingului de clădiri/spaţii de locuit, indiferent de destinaţia acestora, situate în zone rezidenţiale sau în blocuri de locuinţe şi a taxei aferente cheltuielilor legate de aceste clădiri/spaţii de locuit, în cazul în care acestea nu sunt utilizate exclusiv în scopul activităţii economice*”. Este important însă de menționat că pentru această limitare este necesară obținerea unei derogări de la Comisia Europeană, astfel că se va aplica de la data de 1 a lunii următoare celei în care România va primi această autorizare.

## Obligația de reținere la sursă a impozitelor pentru sediile închiriate de la persoane fizice

O altă obligație majoră care a intrat în vigoare de la începutul acestui an este legată de reținerea la sursă a impozitelor pe venit pentru sediile închiriate de la persoane fizice. Astfel, entitățile care au obligația de a ține

contabilitate, indiferent de forma lor juridică (SRL, SA, PFA, întreprinderi individuale, ONG-uri sau profesii liberale), sunt obligate să calculeze, să rețină și să vireze lunar la stat impozitul pe venitul din chirii datorat de proprietarii persoane fizice.

Impozitul trebuie declarat lunar prin formularul 100 și plătit până pe data de 25 a lunii următoare celei în care s-a efectuat plata chiriei. În plus, aceste venituri trebuie incluse în declarația 205, care se depune anual (pentru anul fiscal 2024, declarația se va depune în 2025).

Respectarea acestor obligații este crucială pentru evitarea sancțiunilor financiare și legale. Adaptarea rapidă la noile cerințe va asigura conformitatea fiscală și va preveni complicațiile juridice care pot apărea din nerespectarea noilor reglementări. Companiile sunt sfătuite să consulte experți fiscali și juridici pentru a se asigura că își îndeplinesc toate obligațiile legale și pentru a evita riscurile asociate cu aceste schimbări semnificative în legislația fiscală.