

Projekty poprawek PRCH do specustawy tarczy

Umowy najmu i czynsze

Proponowane przez rząd rozwiązania, nie powinny jednakże pomagać jednym przedsiębiorcom kosztem drugich. Właściciele galerii handlowych są bowiem takimi samymi podmiotami, jak każda inna firma w Polsce. Chcielibyśmy wskazać, że projektowane rozwiązanie mogą przewidywać daleko idącą i nieuzasadnioną, nawet nadzwyczajnymi okolicznościami wynikającymi z aktualnie trwającego stanu epidemii, ingerencję w stosunki umowne łączące najemców z wynajmującymi. Abstrahując w tym momencie od prawnej dopuszczalności zastosowania ustawowego mechanizmu obniżenia czynszu i jego zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami i zasadami prawa, w tym Konstytucją RP (ochrona własności) oraz obowiązującymi umowami o wzajemnej ochronie inwestycji (Bilateral Investment Treaties), wskazać trzeba, że takie rozwiązanie ostatecznie może nie rozwiązać wszystkich problemów finansowych najemców, wynikających z braku możliwości prowadzenia działalności, przy jednoczesnym istotnym pogorszeniu i zaburzeniu płynności finansowej wynajmujących.

Dlatego też, proponujemy, aby projektowany art. 15ze otrzymał brzmienie:

“Art. 15ze. 1. W przypadku, gdy działalność najemcy powierzchni w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii została zakazana lub ograniczona na podstawie przepisów prawa, a najemca działalność tej nie prowadzi, wymagalność należności z tytułu czynszu najmu za ten okres ulega zawieszeniu do zakończenia okresu stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Czynsz najmu za ten okres będzie płatny w równych ratach miesięcznych w okresie 12 miesięcy po zniesieniu zakazu lub ograniczenia działalności najemcy, nie później jednak, niż do zakończenia okresu najmu. Wynajmujący i Najemca mogą ustalić w drodze porozumienia stron inny harmonogram spłat tych zobowiązań.

2. W okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii najemca nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, w szczególności nie jest zobowiązany do naprawienia szkody poprzez zapłatę kary umownej lub odszkodowania, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy było wynikiem zakazu lub ograniczenia działalności najemcy powierzchni w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wydanych na podstawie przepisów prawa, a najemca działalności tej nie prowadził w okresie objętym zakazem lub ograniczeniem.”.

Zaproponowane rozwiązanie, w którym płatność **czynszu najmu w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ulega zawieszeniu, a następnie zostaje równomiernie rozłożona na okres 12 miesięcy następujących po zniesieniu zakazu lub ograniczenia działalności najemcy,** wprowadza racjonalne rozłożenie obciążeń finansowych najemców, przy jednoczesnym uwzględnieniu sytuacji wynajmujących. Efektem wprowadzenia takiego rozwiązania nie będzie odgórne, ustawowe uregulowanie sytuacji prawnej najemców, w oderwaniu od indywidualnych ustaleń i stanów faktycznych, lecz określenie mechanizmu, który w kryzysowym dla najemców momencie, przy braku lub ograniczeniu możliwości prowadzenia działalności, pozwoli na czasowe zawieszenie należności czynszowych, a następnie ich spłatę w równomiernych 12 ratach już po zakończeniu stanu zagrożenia

epidemicznego lub stanu epidemii, eliminując tym samym ryzyko nagromadzenia powstałych zobowiązań po ustaniu przestoju w prowadzeniu działalności.

Dofinansowanie czynszów, propozycja:

Art. [] Skarb Państwa udzieli dofinansowania czynszów dla najemców objętych ograniczeniami w wysokości []% czynszu należnego na podstawie umowy najmu za okres, w którym obowiązują ograniczenia w prowadzeniu działalności przez najemcę.

Jednocześnie, w związku z zaproponowanym powyżej rozwiązaniem, chcielibyśmy zaproponować wprowadzenie **kasowej metody rozliczania podatku VAT i podatku CIT** w odniesieniu do firm (zarówno najemców jak i wynajmujących), w odniesieniu do których zastosowanie znajdzie mechanizm zawieszenia płatności czynszów najmu przez najemców, których działalność - z uwagi na stan zagrożenia epidemicznego lub stan epidemii - została zakazana lub ograniczona. Takie rozwiązanie pozwoli zminimalizować obciążenia podatkowe wynajmujących w sytuacji, w której wymagalność należności z tytułu czynszu najmu została zawieszona.

Proponowane zapisy:

„Art. [...]. W związku z wystąpieniem COVID-19 w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii oraz w okresie 30 dni następujących po ich odwołaniu:

- 1. obowiązek podatkowy w podatku od towarów i usług powstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty proporcjonalnie w odniesieniu do otrzymanej kwoty - przepisów art. 19a ust. 1 - 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106) nie stosuje się.*
- 2. za datę powstania przychodu należnego, o którym mowa w art. 12 ust 3 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865, z późn. zm.) z tytułu sprzedaży rzeczy, sprzedaży prawa majątkowego lub wykonania usługi uznaje się dzień otrzymania całości lub części zapłaty proporcjonalnie w odniesieniu do otrzymanej kwoty - przepisów art. 12 ust. 3a, 3c, 3d oraz 3e tej ustawy nie stosuje się.”*

Odnosząc się natomiast do regulacji dotyczących **przedłużania umów najmu, których czas obowiązywania upływa po dniu wejścia w życie projektowanych przepisów, a przed dniem 30 czerwca 2020 r.**, uważamy, że regulacja nakazująca obligatoryjne ich przedłużenie w przypadku umów komercyjnych jest przedwczesna i może być wręcz szkodliwa. Chcielibyśmy zaproponować kierunkowe brzmienie tego art. 31t ust. 1 i 2.

“Art. 31t. 1. W przypadku gdy czas obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa ta może ulec przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych. Przedłużenie umowy następuje na podstawie porozumienia stron.

2. Porozumienie stron, o którym mowa pkt 1. Strony muszą zawrzeć najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy.”.