



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar (b207/16.04.2024)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar (b207/16.04.2024)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 9.05.2024, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații**:

- propunerea legislativă reglementează apariția unui nou tip de companie care să activeze pe piața imobiliară, instrumentul juridic propus fiind unul larg răspândit în alte state UE, însă nereglementat în România. Din punct de vedere economic, instrumentul juridic asigură valoare adăugată la nivelul pieței imobiliare, fiind unul care poate contribui la consolidarea pieței. Piața imobiliară din România este una dintre cele mai consolidate și mature piețe ale economiei românești. Aceasta a beneficiat de noi reguli fiscale, respectiv creșterea cotei de TVA de la 5 la 9% pentru anumite tipuri de locuințe, creștere care va afecta prețul final cu 3-4 %, fapt ce va afecta interesul investițional. Din perspectiva tranzacțiilor în anul 2023, acesta

a fost de 158.000 de tranzacții, din care în prima jumătate au fost realizate 66.500, multe persoane fiind sensibile la fiscalitatea din domeniu atunci când iau decizia de cumpărare. Valoarea investițiilor imobiliare se află, în ultimii ani, la nivelul de aproximativ 500-800 milioane euro, având un caracter fluctuant, piața fiind sensibilă la fluctuația indicatorilor macroeconomici și la dinamica sectorului financiar bancar. În 2023, valoarea investițiilor a fost de aproximativ 500 milioane de euro, așadar există spațiu financiar pentru noi tipuri de companii pe piață, dat fiind interesul manifestat de potențiali investitori.

Următoarele elemente cu privire la prevederile inițiativei legislative ar putea fi revizuite, respectiv:

- art. 5 și respectiv obligația de a livra dividende la finalul exercițiului financiar, în sensul în care ar trebui reformulat fără a crea o obligație de a livra dividende la finalul anului financiar, ci decizia ar trebui să fie luată de către persoanele fizice și juridice care dețin participații ținând cont de un anumit nivel;
- creșterea posibilității efectuării de investiții menționate la art. 2 lit. a) în pondere de 25%, și nu 10%, așa cum este menționat în propunere;
- dată fiind dependența economiei de sectorul financiar bancar, actul normativ ar trebui să includă facilități fiscale pentru investitorii persoane fizice în aceste noi instrumente juridice. Este importantă menționarea unor clauze de transparență și raportare pentru publicul larg într-o manieră în care este permisă o monitorizare a portofoliului imobiliar, dat fiind faptul că la nivel european există o problemă cu privire la asigurarea necesarului de locuințe pentru populație. Transparența este necesară inclusiv pentru protejarea concurenței loiale și anumite distorsiuni ale pieței.

Președinte,
Bogdan SIMION