

**Secțiunea 1**

**Titlul proiectului de act normativ**

**Lege privind regimul aplicabil anumitor societăți din domeniul imobiliar**

**Secțiunea a 2-a**

**Motivul emiterii actului normativ**

**1. Descrierea situației actuale**

Prezentul proiect de act normativ are ca scop reglementarea anumitor categorii de societăți active în domeniul imobiliar, care se circumscriu noțiunii de REIT cunoscut la nivel global. Societățile pentru investiții imobiliare (în continuare, „S.I.I.”, sau în limba engleză „Real Estate Investment Trusts / REITs”) reprezintă un model de investiții bine consolidat și recunoscut pe plan global, fiind totodată un factor semnificativ în dezvoltarea economică a țărilor în care operează, datorită beneficiilor pe care le oferă.

Pe fondul transformării pieței imobiliare, aflată într-o dinamică susținută de cererea tot mai mare de investiții atât la nivel local, regional cât și național, se impune ajustarea cadrului legal existent și completarea lui cu noțiuni care să permită adaptarea tuturor instrumentelor de dezvoltare ale pieței imobiliare la tendințele și provocările din acest domeniu. În egală măsură, acest proiect de lege are în vedere necesitatea dezvoltării pieței locale de capital și transformarea acesteia într-o alternativă viabilă de finanțare a companiilor românești, precum și consolidarea statutului curent de piață emergentă și evoluția către cel de piață dezvoltată care ar duce cu sine o implicare mult mai consistentă a marilor investitori instituționali internaționali.

Totodată, căutarea de îmbunătățiri constante a bunăstării cetățenilor necesită promovarea unor noi modele de investiții care să ofere un răspuns adecvat la nevoile constante ale pieței, pentru a-și menține dinamismul și a minimiza impactul negativ al ciclurilor economice, într-o măsură care să favorizeze integrarea economică continuă a țării noastre într-un mediu globalizat. Piața imobiliară este una dintre cele mai dezvoltate și mature din economia actuală și solicită cu mai multă intensitate măsuri care să permită, pe cât posibil, să ofere lichidități investițiilor imobiliare, deoarece aceasta este o piață care participă la produsul brut al economiilor avansate într-un procent consistent.

În contextul celor menționate, având în vedere că nici Codul fiscal actual, nici alte acte normative naționale nu oferă o reglementare care să corespundă noilor realități ale pieței interne imobiliare privind regimul juridic al contribuabililor care desfășoară activități de investiții imobiliare, precum și tratamentul fiscal aplicabil acestora, a fost elaborat prezentul proiect de lege, având drept scop alinierea legislației cu aspectele semnalate, precum și cu reglementările naționale cu dispozițiile similare din celelalte state ale Uniunii Europene.

Astfel, recent, atât la nivelul Uniunii Europene, cât și la nivel mondial, investitorii au arătat un interes tot mai mare pentru fondurile imobiliare, o categorie de instrumente financiare cunoscute sub numele de societăți pentru investiții imobiliare sau Real Estate Investment Trusts.

La baza noțiunii de vehicul pentru investiții imobiliare a stat o categorie de instrumente financiare apărută pentru prima dată în Statele Unite ale Americii, la jumătatea secolului trecut, în contextul generat de dezvoltarea infrastructurii și a sectorului imobiliar de la

aceea vreme, cunoscute sub denumirea de REITs (Real Estate Investments Funds). În prezent aceste societăți pentru investiții financiare sunt reglementate în majoritatea statelor din Europa (Germania, Spania, Franța, Portugalia, Grecia, Bulgaria, Belgia, Ungaria etc) și din lume (SUA, Canada, Brazilia, China, Australia, Hong Kong, India, Japonia) și beneficiază de diverse facilități fiscale. La momentul actual toate națiunile G-7 și aproape două treimi din țările Organizației pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE) au instituționalizat aceste entități, cu consecința că investitorii din întreaga lume au acum acces la portofolii de bunuri imobiliare care produc venituri.

S.I.I. reprezintă un factor semnificativ în dezvoltarea economică a țărilor în care operează, datorită beneficiilor pe care le oferă. La nivel mondial, se estimează că S.I.I.-urile au o valoare totală apropiată de 3000 miliarde Euro.

**De asemenea reglementarea instrumentelor de tip S.I.I., a fost inclusă în recomandările OCDE privind Piața de Capital din România, în raportul emis de către organizație în anul 2022, considerându-se că "dezvoltarea unui cadru de reglementare pentru instrumentele de investiții, cum ar fi REIT, ar putea sprijini dezvoltarea unor sectoare importante ale economiei prin asigurarea accesului la finanțare din piață."<sup>1</sup>**

Având în vedere că România este unul din puținele state membre UE care nu au reglementat un regim fiscal specific S.I.I., se consideră oportună reglementarea acestui instrument în legislația din România.

În ultimul deceniu, piața imobiliară din România a cunoscut o evoluție dinamică, susținută de creșterea economică, urbanizarea accelerată și interesul crescut al investitorilor străini. Orașe precum București, Cluj-Napoca, Timișoara sau Iași, au devenit centre de atracție pentru dezvoltări imobiliare de amploare. Cu toate acestea, în România, conceptul de REITs este încă la început și nu beneficiază de un cadru legislativ adaptat specificului și nevoilor locale.

Lipsa unui cadru legal adecvat pentru S.I.I. în România inhibă dezvoltarea acestei piețe la nivel local, privând economia românească de oportunitățile create de acest tip de instrument, precum existența unei noi surse de finanțare stabile, diversificarea și creșterea accesibilității investițiilor imobiliare, atragerea de capital străin, crearea de noi locuri de muncă și stimularea dezvoltării domeniului imobiliar în ansamblu.

Absența unui regim juridic creează incertitudini pentru investitori, atât din punct de vedere fiscal, cât și operațional. În același sens, lipsa unor reglementări clare, creează riscul ca entități care se autointitulează "S.I.I." să nu respecte standardele internaționale sau să nu opereze în interesul investitorilor, ceea ce ar putea prejudicia investitorii individuali și afecta în mod negativ percepția și încrederea în piața imobiliară din România. Așadar, absența cadrului legal pentru reglementarea S.I.I. poate conduce la consecințe negative pe termen mediu sau lung, legiferarea cadrului legal adecvat pentru S.I.I. fiind impusă de necesitatea prevenirii unor astfel de consecințe.

În contextul în care alte țări europene au adoptat deja reglementări pentru S.I.I. și beneficiază de avantajele acestora, România are oportunitatea de a se alinia la standardele europene și de a crea premisele pentru dezvoltarea pieței imobiliare, prin introducerea unui cadru legislativ adecvat pentru S.I.I..

#### **Ce sunt S.I.I.**

S.I.I. sunt vehicule de investiții care facilitează accesul persoanelor fizice și juridice la un portofoliu diversificat de proprietăți imobiliare. Prin intermediul acestor entități,

<sup>1</sup> <https://www.asfromania.ro/uploads/articole/attachments/62b999c1280e7353858836.pdf>

aceea vreme, cunoscute sub denumirea de REITs (Real Estate Investments Funds). În prezent aceste societăți pentru investiții financiare sunt reglementate în majoritatea statelor din Europa (Germania, Spania, Franța, Portugalia, Grecia, Bulgaria, Belgia, Ungaria etc) și din lume (SUA, Canada, Brazilia, China, Australia, Hong Kong, India, Japonia) și beneficiază de diverse facilități fiscale. La momentul actual toate națiunile G-7 și aproape două treimi din țările Organizației pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE) au instituționalizat aceste entități, cu consecința că investitorii din întreaga lume au acum acces la portofolii de bunuri imobiliare care produc venituri.

S.I.I. reprezintă un factor semnificativ în dezvoltarea economică a țărilor în care operează, datorită beneficiilor pe care le oferă. La nivel mondial, se estimează că S.I.I.-urile au o valoare totală apropiată de **3000 miliarde Euro**.

**De asemenea reglementarea instrumentelor de tip S.I.I., a fost inclusă în recomandările OCDE privind Piața de Capital din România, în raportul emis de către organizație în anul 2022, considerându-se că "dezvoltarea unui cadru de reglementare pentru instrumentele de investiții, cum ar fi REIT, ar putea sprijini dezvoltarea unor sectoare importante ale economiei prin asigurarea accesului la finanțare din piață."<sup>1</sup>**

Având în vedere că România este unul din puținele state membre UE care nu au reglementat un regim fiscal specific S.I.I., se consideră oportună reglementarea acestui instrument în legislația din România.

În ultimul deceniu, piața imobiliară din România a cunoscut o evoluție dinamică, susținută de creșterea economică, urbanizarea accelerată și interesul crescut al investitorilor străini. Orașe precum București, Cluj-Napoca, Timișoara sau Iași, au devenit centre de atracție pentru dezvoltări imobiliare de amploare. Cu toate acestea, în România, conceptul de REITs este încă la început și nu beneficiază de un cadru legislativ adaptat specificului și nevoilor locale.

Lipsa unui cadru legal adecvat pentru S.I.I. în România inhibă dezvoltarea acestei piețe la nivel local, privând economia românească de oportunitățile create de acest tip de instrument, precum existența unei noi surse de finanțare stabile, diversificarea și creșterea accesibilității investițiilor imobiliare, atragerea de capital străin, crearea de noi locuri de muncă și stimularea dezvoltării domeniului imobiliar în ansamblu.

Absența unui regim juridic creează incertitudini pentru investitori, atât din punct de vedere fiscal, cât și operațional. În același sens, lipsa unor reglementări clare, creează riscul ca entități care se autointitulează "S.I.I." să nu respecte standardele internaționale sau să nu opereze în interesul investitorilor, ceea ce ar putea prejudicia investitorii individuali și afecta în mod negativ percepția și încrederea în piața imobiliară din România. Așadar, absența cadrului legal pentru reglementarea S.I.I. poate conduce la consecințe negative pe termen mediu sau lung, legiferarea cadrului legal adecvat pentru S.I.I. fiind impusă de necesitatea prevenirii unor astfel de consecințe.

În contextul în care alte țări europene au adoptat deja reglementări pentru S.I.I. și beneficiază de avantajele acestora, România are oportunitatea de a se alinia la standardele europene și de a crea premisele pentru dezvoltarea pieței imobiliare, prin introducerea unui cadru legislativ adecvat pentru S.I.I.

#### **Ce sunt S.I.I.**

S.I.I. sunt vehicule de investiții care facilitează accesul persoanelor fizice și juridice la un portofoliu diversificat de proprietăți imobiliare. Prin intermediul acestor entități,

<sup>1</sup> <https://www.asfromania.ro/uploads/articole/attachments/62b999c1280e7353858836.pdf>

investitorii pot accesa și investi în proprietăți imobiliare într-un mod simplificat și eficient. Un aspect important al S.I.I.-urilor este că acestea sunt companii listate pe o bursă reglementată, ceea ce asigură transparența, lichiditatea și supravegherea corespunzătoare pentru investitori.

S.I.I. reunesc capitalul mai multor investitori pentru a achiziționa, dezvolta, deține și exploata active imobiliare generatoare de venituri. În general, în raport cu reglementările din statele în care S.I.I. operează, activele unui S.I.I. trebuie să fie formate din cel puțin 75% active imobiliare. Activele pe care le administrează S.I.I. pot include diferite tipuri de proprietăți, cum ar fi clădiri rezidențiale, birouri comerciale, hale industriale sau hoteluri.

S.I.I.-urile emit acțiuni ce sunt tranzacționate pe bursele de valori. În general, S.I.I.-urile pot deține direct proprietăți pe care să le închirieze și administreze, sau pot deține participații în alte societăți din domeniul imobiliar. Astfel, acest tip de investiție în sectorul imobiliar oferă numeroase beneficii, printre care diversificarea portofoliilor de investiții, lichiditate și transparență, în comparație cu investiția directă în proprietăți. De asemenea, ele oferă investitorilor o modalitate de a beneficia de veniturile cumulate din chirii și de aprecierea capitalului proprietăților fără a suporta povara numeroaselor costuri asociate cu deținerea directă a proprietăților imobiliare.

Scopul principal al S.I.I.-urilor este de a facilita accesul la investițiile și potențialul de profit al pieței dezvoltărilor imobiliare, în special cele greu accesibile investitorilor individuali. De regulă, companiile distribuie o parte semnificativă din veniturile lor impozabile acționarilor sub formă de dividende, ceea ce le face o opțiune atractivă de investiții pentru investitorii care caută venituri stabile și recurente.

#### **Sistemul de impozitare specific S.I.I.**

Investițiile în proprietăți sunt oneroase, întrucât, în afara investiției semnificative a capitalului, în mod normal, acestea sunt supuse dublei impozitări, adică impozitării profiturilor companiei care investește în sectorul imobiliar și impozitării dividendelor primite de investitori. În schimb, S.I.I.-urile evită această dublă impozitare, fiind concepute ca entități de trecere (Pass-Through entities), acest lucru vizând ca veniturile să fie impozitate exclusiv la nivelul acționarilor, nu la nivelul entităților. Veniturile generate de S.I.I. sunt transmise acționarilor, care sunt apoi responsabili pentru plata impozitelor pe dividendele distribuite la cotele lor individuale de impozitare.

Asadar, un aspect notabil este că, la nivel global, REITs beneficiază de un regim de taxare special. Întrucât, la nivelul majorității țărilor europene care au creat un cadru legal pentru funcționarea REITs, veniturile sunt majoritar (în proporție de 90%) distribuite investitorilor, acestea nu sunt supuse impozitului pe profit la nivel de entitate, sarcina de impozitare revenind investitorilor (acționarilor), care plătesc un impozit pe dividendele obținute.

În al doilea rând, structura ce obligă distribuirea majorității venitului sub forma dividendelor limitează potențialul de câștig al companiei în sine. Pentru a se califica drept S.I.I., entitatea trebuie să distribuie acționarilor o parte semnificativă din venitul său impozabil. În marea parte a țărilor unde acestea funcționează, S.I.I.-urile sunt obligate să distribuie acționarilor cel puțin 90% din venitul lor impozabil. Prin îndeplinirea acestei cerințe, S.I.I. transferă sarcina fiscală către acționarii individuali, fiind impozitate exclusiv dividendele obținute de către investitori. Regula setată de distribuire a 90% a veniturilor există pentru a limita posibilitățile managementului companiei de a le reinvesti și de a nu plăti investitorii.

În al treilea rând, S.I.I.-urile pot fi scutite de la plata impozitului pe profit pentru a contribui la stimularea economiei. Deoarece piața imobiliară este foarte importantă în orice economie, S.I.I.-urilor li se pot oferi avantaje fiscale pentru a stimula investițiile în

	<p>proprietăți imobiliare, care pot contribui la crearea unui număr semnificativ de locuri de muncă, la dezvoltarea și aprecierea valorii locuințelor și la creșterea economică generală.</p> <p>Dintotdeauna sectorul construcțiilor a reprezentat un motor de creștere a economiei, iar dezvoltarea pe orizontală a acestora aduce venituri suplimentare la bugetul de stat prin taxe și impozite plătite de firmele de construcții, de materiale și de instalații.</p> <p><b>Principalele caracteristici ale instrumentului, în majoritatea jurisdicțiilor în care acesta este reglementat</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Structura juridică:</b> S.I.I.-urile trebuie să adere la structura și forma juridică prevăzute în legea aplicabilă în statul în care operează. Acest lucru implică, de obicei, înființarea unei entități corporative, cum ar fi o corporație sau un trust, care respectă legile și reglementările aplicabile. De asemenea, S.I.I.-urile trebuie să fie entități înregistrate în țara în care doresc să opereze.</li> <li>2. <b>Tipul de acțiuni emise:</b> în general, S.I.I.-urile trebuie să emită un singur tip de acțiuni, cele folosite pentru investitorii clasici, și nu ar trebui să aibă voie să emită alte tipuri de acțiuni, ce ar oferi alte beneficii (e.g., acțiuni preferențiale). Această caracteristică poate varia, însă țările ce au implementat sistemul S.I.I. urilor de perioade mai lungi au adoptat acest model.</li> <li>3. <b>Diversificarea activelor în care se fac investițiile:</b> S.I.I.-urile trebuie, în general, să aibă un portofoliu diversificat de active imobiliare. Aceasta poate include limitări privind concentrarea investițiilor în proprietăți specifice sau tipuri de proprietăți pentru a reduce riscul.</li> <li>4. <b>Distribuția veniturilor:</b> S.I.I.-urile trebuie să distribuie acționarilor o parte semnificativă din veniturile lor sub formă de dividende. Cerințele specifice de distribuție pot varia, dar sunt de obicei concepute pentru a se asigura că S.I.I.-urile distribuie o parte substanțială a câștigurilor lor către investitori.</li> <li>5. <b>Guvernanță și raportare:</b> S.I.I.-urile fac adesea obiectul unor standarde stricte de guvernanță corporativă și al unor cerințe de raportare. Aceasta include raportarea financiară periodică, prezentarea de informații despre acționariat, categoriile de investiții, modul de distribuție a fondurilor și alte detalii similare specifice.</li> </ol>
<p>2. Schimbări preconizate</p>	<p>Proiectul are în vedere reglementarea condițiilor pe care o societate trebuie să le îndeplinească pentru a fi încadrată în categoria de S.I.I., regimul fiscal aplicabil S.I.I.-urilor și societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I., precum și alte aspecte referitoare la existența și funcționarea acestor entități.</p> <p>Crearea acestui nou tip de societăți necesită stabilirea anumitor cerințe legate de investițiile de capitaluri proprii, veniturile pe care le generează investiția menționată și obligația de a distribui rezultatele, astfel încât conformitatea să permită acestor societăți să aleagă aplicarea unui regim fiscal special. Astfel, combinarea unui regim de fond specific împreună cu un regim fiscal special are ca obiective fundamentale, să continue trend-ul ascendent al pieței imobiliare din România, sporind profesionalizarea acesteia, facilitând accesul cetățenilor la proprietăți imobiliare, sporind competitivitatea și creșterea pieței imobiliare, obținând în cele din urmă investitorului o rentabilitate stabilă a investiției în capitalul acestor companii prin distribuirea obligatorie a profiturilor către acționarii lor.</p>

	<p>proprietăți imobiliare, care pot contribui la crearea unui număr semnificativ de locuri de muncă, la dezvoltarea și aprecierea valorii locuințelor și la creșterea economică generală.</p> <p>Dintotdeauna sectorul construcțiilor a reprezentat un motor de creștere a economiei, iar dezvoltarea pe orizontală a acestora aduce venituri suplimentare la bugetul de stat prin taxe și impozite plătite de firmele de construcții, de materiale și de instalații.</p> <p><b>Principalele caracteristici ale instrumentului, în majoritatea jurisdicțiilor în care acesta este reglementat</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Structura juridică:</b> S.I.I.-urile trebuie să adere la structura și forma juridică prevăzute în legea aplicabilă în statul în care operează. Acest lucru implică, de obicei, înființarea unei entități corporative, cum ar fi o corporație sau un trust, care respectă legile și reglementările aplicabile. De asemenea, S.I.I.-urile trebuie să fie entități înregistrate în țara în care doresc să opereze.</li> <li>2. <b>Tipul de acțiuni emise:</b> În general, S.I.I.-urile trebuie să emită un singur tip de acțiuni, cele folosite pentru investitorii clasici, și nu ar trebui să aibă voie să emită alte tipuri de acțiuni, ce ar oferi alte beneficii (e.g., acțiuni preferențiale). Această caracteristică poate varia, însă țările ce au implementat sistemul S.I.I. urilor de perioade mai lungi au adoptat acest model.</li> <li>3. <b>Diversificarea activelor în care se fac investițiile:</b> S.I.I.-urile trebuie, în general, să aibă un portofoliu diversificat de active imobiliare. Aceasta poate include limitări privind concentrarea investițiilor în proprietăți specifice sau tipuri de proprietăți pentru a reduce riscul.</li> <li>4. <b>Distribuția veniturilor:</b> S.I.I.-urile trebuie să distribuie acționarilor o parte semnificativă din veniturile lor sub formă de dividende. Cerințele specifice de distribuție pot varia, dar sunt de obicei concepute pentru a se asigura că S.I.I.-urile distribuie o parte substanțială a câștigurilor lor către investitori.</li> <li>5. <b>Guvernanță și raportare:</b> S.I.I.-urile fac adesea obiectul unor standarde stricte de guvernanță corporativă și al unor cerințe de raportare. Aceasta include raportarea financiară periodică, prezentarea de informații despre acționariat, categoriile de investiții, modul de distribuție a fondurilor și alte detalii similare specifice.</li> </ol>
<p>2. Schimbări preconizate</p>	<p>Proiectul are în vedere reglementarea condițiilor pe care o societate trebuie să le îndeplinească pentru a fi încadrată în categoria de S.I.I., regimul fiscal aplicabil S.I.I.-urilor și societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I., precum și alte aspecte referitoare la existența și funcționarea acestor entități.</p> <p>Crearea acestui nou tip de societăți necesită stabilirea anumitor cerințe legate de investițiile de capitaluri proprii, veniturile pe care le generează investiția menționată și obligația de a distribui rezultatele, astfel încât conformitatea să permită acestor societăți să aleagă aplicarea unui regim fiscal special. Astfel, combinarea unui regim de fond specific împreună cu un regim fiscal special are ca obiective fundamentale, să continue trend-ul ascendent al pieței imobiliare din România, sporind profesionalizarea acesteia, facilitând accesul cetățenilor la proprietăți imobiliare, sporind competitivitatea și creșterea pieței imobiliare, obținând în cele din urmă investitorului o rentabilitate stabilă a investiției în capitalul acestor companii prin distribuirea obligatorie a profiturilor către acționarii lor.</p>

Dintre aspectele de interes din proiectul legislativ, menționăm pe cele referitoare la

1. **Definirea S.I.I.:** S.I.I. este definită drept o societate pe acțiuni constituită și funcționând în acord cu prevederile legale aplicabile din România, cu sediul social în România și având drept specializare investițiile imobiliare. Acțiunile S.I.I. trebuie să fie tranzacționate pe o piață reglementată din țară, iar minim 75% din totalul activelor societății trebuie să conștie în proprietăți imobiliare sau în titluri de participare ale societăților cu profil imobiliar din Uniunea Europeană. Cel puțin 75% din veniturile S.I.I. trebuie să provină din vânzarea sau exploatarea proprietăților imobiliare, din dividende de la societăți cu profil imobiliar sau de la alte S.I.I., având totodată obligația de a distribui sub formă de dividende cel puțin 90% din profitul realizat, până la finalul exercițiului financiar următor.
2. **Definirea societăților cu profil imobiliar:** Societățile cu profil imobiliar sunt societăți cu răspundere limitată sau societăți pe acțiuni al cărei obiect principal de activitate îl reprezintă exploatarea, administrarea și/sau dezvoltarea de proiecte imobiliare, operarea unor centre recreative, de facilități sociale, centre comerciale, centre de servicii în care cel puțin 75% din valoarea activelor este reprezentată de active imobiliare, realizarea de lucrări de infrastructură și alte asemenea activități în domeniul imobiliar..
3. **Regimul fiscal aplicabil S.I.I. și pentru societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I.:** Se propune un regim fiscal avantajos atât pentru S.I.I., cât și pentru societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I., unde anumite tipuri de venituri, precum cele din vânzarea sau închirierea proprietăților imobiliare, sunt considerate neimpozabile. Aceasta categorie include venituri din vânzarea proprietăților, cedarea folosinței acestora, venituri din mentenanță și management imobiliar, dividende de la societăți cu profil imobiliar și venituri din vânzarea titlurilor de participare la astfel de societăți.
4. **Condiții specifice și obligații pentru S.I.I.:** S.I.I. poate fi înființată de orice entitate publică sau privată sau persoane fizice, respectând condițiile stabilite. În cazul S.I.I. înființate de stat sau de o entitate publică, statul sau entitatea respectivă trebuie să dețină între 25% și 75% din capitalul social societății. S.I.I. are dreptul de a înființa societăți cu profil imobiliar, cu condiția deținerii a cel puțin 95% din capitalul social al acestei societăți. S.I.I. poate investi în diverse tipuri de active, inclusiv valori mobiliare, proprietăți imobiliare, lucrări de infrastructură și altele, conform procentajelor și condițiilor stabilite.

S.I.I.-urile prezintă marele avantaj de a atrage importante surse de finanțare pentru dezvoltarea proiectelor de infrastructură din România de diverse dimensiuni. În acest sens, pe lângă fondurile atrase de la diverse entități financiare europene, Uniunea Europeană și/sau bugetul de stat, S.I.I.-urile vor permite Statului Român să atragă surse de finanțare suplimentare de la investitori privați, ceea ce ar conduce la o diversificare semnificativă a oportunităților de dezvoltare a infrastructurii în România.

De asemenea, S.I.I.-urile oferă micilor investitori posibilitatea de a investi în active imobiliare de mare valoare, care altfel ar putea fi inaccesibile din cauza costurilor ridicate.

Totodată, S.I.I. sunt supuse unor reglementări stricte, acestea fiind obligate să respecte standarde riguroase de guvernare, aspect care stimulează transparența și încrederea investitorilor în piața imobiliară. Acest lucru permite investitorilor să ia decizii în cunoștință de cauză pe baza unor informații exacte și actualizate.

O caracteristică esențială a acestor instrumente financiare este aceea că au transformat o categorie de active cu cel mai redus grad de lichiditate într-un activ care prin intermediul

	<p>vehiculului investițional devine lichid, asemănător acțiunilor și obligațiunilor. Activele imobiliare sunt de asemenea atractive comparativ cu surse tradiționale de venit.</p> <p>Datorită acționariatului diversificat de proprietăți și a contractelor de leasing pe termen lung, S.I.I.-urile prezintă o volatilitate scăzută în comparație cu investițiile imobiliare individuale tradiționale. Această stabilitate oferă o investiție mai consecventă și mai previzibilă, comparativ cu investiția în imobiliare tradițională. De asemenea, ele sunt un generator de venituri fiscale fiabile.</p> <p>O altă caracteristică a S.I.I. apreciată atât de analiști, dar și de investitori este aceea că în cadrul unui portofoliu ce include societăți de tip real-estate, S.I.I.-urile sunt cele care asigură cea mai strânsă legătură cu proprietatea în sine (mai ales S.I.I.-urile ale căror venituri provin din chirii). În acest mod, mulți investitori au perceput investiția în aceste S.I.I.-uri ca și o investiție în real-estate.</p> <p>Totodată, încurajarea investițiilor în sectorul imobiliar poate conduce la dezvoltarea infrastructurii, creșterea valorii proprietăților și creșterea numărului de proiecte imobiliare, precum și la îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru chiriași.</p> <p>Odată cu creșterea investițiilor și dezvoltarea sectorului imobiliar, numeroase locuri de muncă vor fi create, precum și o creștere a consumului în sectoarele conexe (e.g., construcții, materiale de construcție, servicii imobiliare etc.) va fi generată, stimulând astfel economia și generând venituri suplimentare pentru buget sub formă de impozite și contribuții. Totodată, impozitarea dividendelor la nivelul acționarilor poate genera venituri semnificative pentru buget, aceștia fiind impozitați pentru dividendele primite.</p> <p>În ceea ce privește veniturile, acestea pot fi urmărite mai ușor comparativ cu o investiție tradițională, investiția fiind mult mai atractivă pentru investitorii ce doresc venituri previzibile, regulate și stabile, fiind totodată eliminate responsabilitățile în legătură cu deținerea proprietăților imobiliare clasice, precum costurile de întreținere, menținerea relației cu locatarii, costurile de reparații.</p> <p>Drept urmare, instituirea unui cadru legal de reglementare a S.I.I. poate aduce beneficii multiple atât statului, cât și investitorilor, iar transferul impozitării de la societate la acționari poate aduce avantaje semnificative pe termen lung, având în vedere predictibilitatea impozitării dividendelor.</p>
3. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 3-a</b> <b>Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ</b>	
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ are un impact socio-economic pozitiv scopul urmărit fiind îmbunătățirea reglementărilor privind organizarea și funcționarea activității în domeniul imobiliar, un segment economic lucrativ, deosebit de important. În acest context, adoptarea cadrului legal al societăților reglementate va oferi avantajele unor investiții imobiliare de înaltă calitate, prin creșterea gradului de competitivitate în domeniu.
1 <sup>1</sup> . Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Nu este cazul.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	<p>Măsurile propuse prin proiectul de act normativ sprijină mediul de afaceri, în special în ceea ce privește sectorul investițional, prin reglementarea unei noi categorii de contribuabili și stabilirea regimului juridic aplicabil acestora, într-o abordare clară și unitară, menită să încurajeze piața dezvoltărilor imobiliare într-un climat de stabilitate, transparență și profesionalism.</p> <p>Această situație va asigura stabilitatea cadrului legislativ specific pentru a aduce România în situația comparativă favorabilă în relație cu alte state în ceea ce privește decizia de investire și promovare de noi afaceri în sectorul imobiliar.</p>



	<p>vehiculului investițional devine lichid, asemănător acțiunilor și obligațiunilor. Activele imobiliare sunt de asemenea atractive comparativ cu surse tradiționale de venit.</p> <p>Datorită acționariatului diversificat de proprietăți și a contractelor de leasing pe termen lung, S.I.I.-urile prezintă o volatilitate scăzută în comparație cu investițiile imobiliare individuale tradiționale. Această stabilitate oferă o investiție mai consecventă și mai previzibilă, comparativ cu investiția în imobiliare tradițională. De asemenea, ele sunt un generator de venituri fiscale fiabile.</p> <p>O altă caracteristică a S.I.I. apreciată atât de analiști, dar și de investitori este aceea că în cadrul unui portofoliu ce include societăți de tip real-estate, S.I.I.-urile sunt cele care asigură cea mai strânsă legătură cu proprietatea în sine (mai ales S.I.I.-urile ale căror venituri provin din chirii). În acest mod, mulți investitori au perceput investiția în aceste S.I.I.-uri ca și o investiție în real-estate.</p> <p>Totodată, încurajarea investițiilor în sectorul imobiliar poate conduce la dezvoltarea infrastructurii, creșterea valorii proprietăților și creșterea numărului de proiecte imobiliare, precum și la îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru chiriași.</p> <p>Odată cu creșterea investițiilor și dezvoltarea sectorului imobiliar, numeroase locuri de muncă vor fi create, precum și o creștere a consumului în sectoarele conexe (e.g., construcții, materiale de construcție, servicii imobiliare etc.) va fi generată, stimulând astfel economia și generând venituri suplimentare pentru buget sub formă de impozite și contribuții. Totodată, impozitarea dividendelor la nivelul acționarilor poate genera venituri semnificative pentru buget, aceștia fiind impozitați pentru dividendele primite.</p> <p>În ceea ce privește veniturile, acestea pot fi urmărite mai ușor comparativ cu o investiție tradițională, investiția fiind mult mai atractivă pentru investitorii ce doresc venituri previzibile, regulate și stabile, fiind totodată eliminate responsabilitățile în legătură cu deținerea proprietăților imobiliare clasice, precum costurile de întreținere, menținerea relației cu locatarii, costurile de reparații.</p> <p>Drept urmare, instituirea unui cadru legal de reglementare a S.I.I. poate aduce beneficii multiple atât statului, cât și investitorilor, iar transferul impozitării de la societate la acționari poate aduce avantaje semnificative pe termen lung, având în vedere predictibilitatea impozitării dividendelor.</p>
3. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 3-a</b> <b>Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ</b>	
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ are un impact socio-economic pozitiv scopul urmărit fiind îmbunătățirea reglementărilor privind organizarea și funcționarea activității în domeniul imobiliar, un segment economic lucrativ, deosebit de important. În acest context, adoptarea cadrului legal al societăților reglementate va oferi avantajele unor investiții imobiliare de înaltă calitate, prin creșterea gradului de competitivitate în domeniu.
1 <sup>1</sup> . Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Nu este cazul.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	<p>Măsurile propuse prin proiectul de act normativ sprijină mediul de afaceri, în special în ceea ce privește sectorul investițional, prin reglementarea unei noi categorii de contribuabili și stabilirea regimului juridic aplicabil acestora, într-o abordare clară și unitară, menită să încurajeze piața dezvoltărilor imobiliare într-un climat de stabilitate, transparență și profesionalism.</p> <p>Această situație va asigura stabilitatea cadrului legislativ specific pentru a aduce România în situația comparativă favorabilă în relație cu alte state în ceea ce privește decizia de investire și promovare de noi afaceri în sectorul imobiliar.</p>

	Totodată, măsurile au în vedere reducerea evaziunii fiscale, cu efecte benefice în realizarea unui mediu economic în care riscul de distorsiune prin eventualele interpretări ale legislației actuale lacunare în ceea ce privește segmentul imobiliar să fie minimizat.
2 <sup>1</sup> . Impactul asupra sarcinilor administrative	Nu este cazul.
2 <sup>2</sup> . Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	S.l.l. promovează incluziunea financiară și facilitează accesul investitorilor mici și mijlocii la proprietăți imobiliare.
3. Impactul social	<p>Proiectul de act normativ va avea efecte pozitive pe termen mediu și lung la nivel economic, întrucât asigură cadrul legal necesar pentru buna desfășurare a serviciilor de investiții imobiliare, creează condiții favorabile pentru accelerarea dezvoltării, modernizării și/sau reabilitării proiectelor de construcții și infrastructură, oferă suport al creșterii nivelului calitativ și cantitativ al serviciilor din zona imobiliară și, implicit, al îmbunătățirii condițiilor de viață, de muncă și de locuire la nivelul populației.</p> <p>Prin rezultatele avute în vedere în cadrul prezentei completări legislative se creează premisele creșterii calității serviciilor la nivelul pieței de profil, facilitățile fiscale acordate societăților pentru investiții imobiliare influențând potențialului acestora de a răspunde cererii crescute din segmentul construcțiilor, la un raport calitate-preț favorabil pentru clientul final.</p>
4. Impactul asupra mediului	Nu este cazul.
5. Alte informații	Nu au fost identificate.

#### Secțiunea a 4-a

#### Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

- mii lei -

Indicatori	Anul curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		2024	2025	2026	2027	
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit						
b) bugete locale:						
(i) impozit pe profit						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) contribuții de asigurări						
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
b) bugete locale:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						

3. Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat						
b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații						

<b>Secțiunea a 5-a</b>	
<b>Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare</b>	
1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.	Ministerul Finanțelor Publice, președintele A.N.A.F. vor emite reglementări secundare necesare în aplicarea prezentului act normativ.
1 <sup>1</sup> . Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul.
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare.	Nu este cazul.
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare.	Nu este cazul.
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene.	Nu este cazul.
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente.	Nu este cazul.
6. Alte informații.	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 6-a</b>	
<b>Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ</b>	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate.	( )
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ.	Nu este cazul.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor	Nu este cazul.

3. Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat						
b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații						

<b>Secțiunea a 5-a</b>	
<b>Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare</b>	
1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.	Ministerul Finanțelor Publice, președintele A.N.A.F. vor emite reglementări secundare necesare în aplicarea prezentului act normativ.
1 <sup>1</sup> . Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul.
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare.	Nu este cazul.
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare.	Nu este cazul.
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene.	Nu este cazul.
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente.	Nu este cazul.
6. Alte informații.	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 6-a</b>	
<b>Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ</b>	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate.	(...).
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ.	Nu este cazul.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor	Nu este cazul.

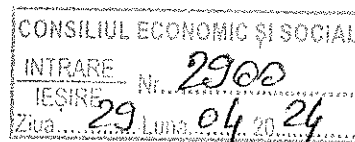
asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative, cu modificările ulterioare.	
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente, cu modificările și completările ulterioare.	Nu este cazul.
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Proiectul de act normativ necesită avizul Consiliul Legislativ, Consiliului Concurenței și a Consiliul Economic și Social.
6. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 7-a</b>	
<b>Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</b>	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	<del>Nu este cazul.</del>
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Nu este cazul.
3. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 8-a</b>	
<b>Măsurile de implementare</b>	
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Nu este cazul.
2. Alte informații	Nu au fost identificate.

Donel Feneclan (PML)

Nr. crt.	Nume și prenume	Grup parlamentar	Semnătura
1.	Burduja Sebastian-Ioan	PNL	
2.	Andronache Gabriel	PNL	
3.	Morar Olivia-Diana	PNL	
4	Dumitru Florian Emil	PNL	
5	STOIAN MARIA	PNL	
6	Buracu Cristina	PNL	
7.	Mărcuțanu Elena	PNL	
8	Theodoranu Pluvistiu	PNL	
9.	Mugur COZMAYCIUC	PNL	
10.	ATANASIU OVIDIU VALERIU	PNL	
11.	Coicofu Catalina	PNL	
12	Boto Calin Ioan	PNL	
13	Făgărășian Valentin	PNL	
14.	VEȘTEANU CRISTINA	PNL	
15.	Mara Mares	PNL	
16.	Rujan Dumitru	PNL	
17	GUDU MICHAEL	PNL	
18	Benchescu Kingia Claudia	PNL	
19	George Sloop	PNL	
20	Pravoi Luminita	PNL	
21.	GUGEA NICOLAE	PNL	
22	ALEXE FLORIN	PNL	



PARLAMENTUL ROMÂNIEI



SENATUL

CAMERA DEPUTAȚILOR

Lege privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I

Dispoziții generale

Art. 1 –

(1) Prezenta lege reglementează condițiile de funcționare aplicabile anumitor societăți în domeniul imobiliar, respectiv societăților pentru investiții imobiliare și societăților cu profil imobiliar deținute de societățile pentru investiții imobiliare, precum și regimul fiscal aplicabil acestora, în vederea dezvoltării activității economice pe piața imobiliară din România și a stimulării creșterii economice prin atragerea investițiilor.

Art. 2 –

În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) activ imobiliar – activ imobiliar definit la art. 2 lit. b) din Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr. 243/2019;
- b) A.N.A.F – Agenția Națională de Administrare Fiscală;
- c) client profesional – clientul definit la art. 3 alin (1) pct. 9 din Legea nr. 126/2018 privind piețele de instrumente financiare, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr. 126/2018;
- d) client retail – clientul definit la art. 3 alin (1) pct. 10 din Legea nr. 126/2018 cu modificările și completările ulterioare;
- e) instrumente financiare – instrumente financiare definite la art. 2 alin. (1) pct. 16 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr. 24/2017;



f) microîntreprindere – persoană juridică română definită conform art. 47 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

g) S.I.I. – societate pentru investiții imobiliare;

h) societate cu profil imobiliar – o societate cu răspundere limitată sau o societate pe acțiuni al cărei obiect principal de activitate îl reprezintă exploatarea, administrarea și/sau dezvoltarea de proiecte imobiliare, operarea unor centre recreative, de facilități sociale, centre comerciale, centre de servicii în care cel puțin 75% din valoarea activelor este reprezentată de active imobiliare, realizarea de lucrări de infrastructură și alte asemenea activități în domeniul imobiliar și care nu desfășoară activități specifice agențiilor imobiliare.

## Capitolul II

### Condițiile de funcționare a S.I.I.

#### Art. 3 –

(1) În înțelesul prezentei legi, S.I.I. este o societate pe acțiuni constituită în România prin act constitutiv în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care, prin derogare de la prevederile art. 1 alin. (2) din Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, îndeplinește în mod cumulativ următoarele condiții:

a) are sediul social în România;

b) acțiunile sale sunt tranzacționate pe o piață reglementată din România;

c) cel puțin 75% din totalul activelor sale constau în active imobiliare deținute în proprietate sau în titluri de participare ale societăților cu profil imobiliar în Uniunea Europeană;

d) cel puțin 75% din veniturile sale provin din vânzarea sau exploatarea proprietăților imobiliare sau din dividende de la societăți cu profil imobiliar sau de la societăți pentru investiții imobiliare la care respectiva societate pentru investiții imobiliare deține valori mobiliare;

e) distribuie cu titlu de dividende cel puțin 90% din profit până la finalul exercițiului financiar următor celui în care a fost obținut, după constituirea rezervei legale;

f) nu este microîntreprindere.

(2) În înțelesul alin. (1) lit. c) și d), o societate pentru investiții imobiliare poate efectua investiții exclusiv în unul sau mai multe dintre următoarele active:

a) valori mobiliare ale altor societăți pentru investiții imobiliare, însă nu mai mult de 10% din capitalul social al acestora din urmă;

b) cel puțin 95% din titlurile de participare ale societăților cu profil imobiliar;

c) active imobiliare în vederea obținerii de venituri din vânzarea, închirierea sau orice altă formă de cedare a dreptului de folosință a proprietăților imobiliare;

d) alte tipuri de investiții cu profil preponderent imobiliar care includ centre recreative, de facilități sociale, centre comerciale, centre de servicii;

- e) drepturi de folosință pe termen lung, cel puțin 10 ani, asupra unor proprietăți imobiliare, inclusiv închiriere, concesiune sau orice altă formă de dobândire a dreptului de folosință a unei proprietăți imobiliare, în scopul cedării acestor drepturi către terți și obținerii de venituri;
- f) lucrări de infrastructură rutieră, feroviară și/sau maritimă în România, precum căi rutiere, căi ferate, porturi, aeroporturi, aerodromuri;
- g) active imobiliare utilizate în domeniul agricol sau al silviculturii în vederea producției de produse agricole sau exploatării domeniului silvic;
- h) bunuri mobile și imobile necesare pentru desfășurarea activității unei S.I.I..

#### **Art. 4 –**

- (1) Orice entitate publică sau privată sau persoană fizică poate înființa o societate pe acțiuni care să fie calificată drept S.I.I., cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 3.
- (2) În cazul S.I.I. înființate de stat sau de altă entitate publică, aceasta deține cel puțin 25% din capitalul social al S.I.I., dar nu mai mult de 75% din capitalul social al acesteia.
- (3) Orice client profesional sau client de retail poate avea calitatea de investitor în S.I.I..
- (3) S.I.I. pot înființa în condițiile legii societăți cu profil imobiliar, acestea urmând a beneficia de regimul prevăzut în prezenta lege sub condiția deținerii de către S.I.I. a cel puțin 95% din capitalul social al respectivelor societăți cu profil imobiliar.

#### **Art. 5 –**

Societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. au obligația de a distribui cu titlu de dividende 100% din profit până la finalul exercițiului financiar următor celui în care a fost obținut, după constituirea rezervei legale, către S.I.I. și, dacă este cazul, celorlalți asociați/acționari proporțional cu cota acestora de participare la capitalul social.

#### **Art. 6 –**

- (1) S.I.I., respectiv societatea cu profil imobiliar din România deținută de S.I.I., prin derogare de la prevederile art. 61 alin. (4) din Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, poate deține conturi curente și/sau poate investi în limita a 25% din totalul activelor sale în unul sau mai multe dintre următoarele active:
  - a) depozite constituite la instituții de credit, cu condiția ca sediul social al instituției de credit să fie situat în România, într-un stat membru sau într-un stat terț, în acest ultim caz cu condiția ca instituția de credit să fie supusă unor reguli prudențiale echivalente acelor emise de către Uniunea Europeană;
  - b) titluri de state emise de state din Spațiul Economic European;
  - c) obligațiuni emise de instituții financiare internaționale;
  - d) instrumente financiare derivate în vederea administrării riscului;

e) împrumuturi de numerar acordate societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I.

(2) O societate pentru investiții imobiliare sau o societate cu profil imobiliar deținută de S.I.I. poate contracta împrumuturi de numerar de la terți în limita totală a 65% din totalul activelor sale, cu condiția ca orice garanție constituită de aceasta în favoarea terților creditori să se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finanțat.

(3) S.I.I., precum și societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. nu pot încheia convenții cu terți prin care să le fie impuse restricții privind distribuția de dividende, astfel cum este prevăzută la art. 3 alin. (1) lit. e), respectiv la art. 5, [cu excepția contractelor de credit încheiate cu instituțiile financiare.]

(4) Situațiile financiar-contabile și cele privind operațiunile S.I.I., precum și cele ale societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I. vor fi elaborate în conformitate cu cerințele specifice stabilite de Ministerul Finanțelor Publice și vor fi auditate de auditori financiari, membri ai Camerei Auditorilor Financiari din România.

(5) Activele imobiliare deținute în proprietate de S.I.I., precum și cele ale societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I., vor fi evaluate anual de către un evaluator independent.

(6) S.I.I. va asigura împotriva daunelor, distrugerilor și riscului de întrerupere a activității toate proprietățile imobiliare deținute în proprietate și se va asigura că toate societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. implementează activele imobiliare pe care le dețin conform prezentului articol.

### Capitolul III

#### Regimul fiscal aplicabil

##### Art. 7 –

(1) Pentru contribuabilii care îndeplinesc cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1), pe tot parcursul perioadei în care îndeplinesc cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1), precum și pentru societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I., prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, la calculul rezultatului fiscal sunt considerate venituri neimpozabile următoarele tipuri de venituri:

- a) venituri din vânzarea activelor imobiliare;
- b) venituri din cedarea folosinței activelor imobiliare;
- c) venituri din mentenanța și/sau managementul activelor imobiliare;
- d) venituri din dividende de la societăți cu profil imobiliar;
- e) venituri din vânzarea titlurilor de participare la societățile cu profil imobiliar;
- f) dobânzi aferente împrumuturilor acordate societăților cu profil imobiliar.

(2) Contribuabilul care îndeplinește cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1) depune trimestrial la organul fiscal competent o declarație pe proprie răspundere prin care arată că îndeplinește cerințele pentru calificarea drept S.I.I. și optează să beneficieze de regimul de prevăzut de prezentul articol. Declarația va include, dacă este cazul, și contribuabilii societăți cu profil imobiliar deținute de S.I.I. și care vor fi supuși regimului prevăzut de prezentul articol.

(3) Societatea pentru investiții imobiliare și, respectiv, societățile cu profil imobiliar deținute de

e) împrumuturi de numerar acordate societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I.

(2) O societate pentru investiții imobiliare sau o societate cu profil imobiliar deținută de S.I.I. poate contracta împrumuturi de numerar de la terți în limita totală a 65% din totalul activelor sale, cu condiția ca orice garanție constituită de aceasta în favoarea terților creditori să se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finanțat.

(3) S.I.I., precum și societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. nu pot încheia convenții cu terți prin care să le fie impuse restricții privind distribuția de dividende, astfel cum este prevăzută la art. 3 alin. (1) lit. e), respectiv la art. 5, [cu excepția contractelor de credit încheiate cu instituțiile financiare.]

(4) Situațiile financiar-contabile și cele privind operațiunile S.I.I., precum și cele ale societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I. vor fi elaborate în conformitate cu cerințele specifice stabilite de Ministerul Finanțelor Publice și vor fi auditate de auditori financiari, membri ai Camerei Auditorilor Financiari din România.

(5) Activele imobiliare deținute în proprietate de S.I.I., precum și cele ale societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I., vor fi evaluate anual de către un evaluator independent.

(6) S.I.I. va asigura împotriva daunelor, distrugerilor și riscului de întrerupere a activității toate proprietățile imobiliare deținute în proprietate și se va asigura că toate societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. implementează activele imobiliare pe care le dețin conform prezentului articol.

### Capitolul III

#### Regimul fiscal aplicabil

##### Art. 7 –

(1) Pentru contribuabilii care întrunesc cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1), pe tot parcursul perioadei în care îndeplinesc cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1), precum și pentru societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I., prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, la calculul rezultatului fiscal sunt considerate venituri neimpozabile următoarele tipuri de venituri:

- a) venituri din vânzarea activelor imobiliare;
- b) venituri din cedarea folosinței activelor imobiliare;
- c) venituri din mentenanța și/sau managementul activelor imobiliare;
- d) venituri din dividende de la societăți cu profil imobiliar;
- e) venituri din vânzarea titlurilor de participare la societățile cu profil imobiliar;
- f) dobânzi aferente împrumuturilor acordate societăților cu profil imobiliar.

(2) Contribuabilul care întrunește cerințele prevăzute în art. 3 alin. (1) depune trimestrial la organul fiscal competent o declarație pe proprie răspundere prin care arată că întrunește cerințele pentru calificarea drept S.I.I. și optează să beneficieze de regimul de prevăzut de prezentul articol. Declarația va include, dacă este cazul, și contribuabilii societăți cu profil imobiliar deținute de S.I.I. și care vor fi supuși regimului prevăzut de prezentul articol.

(3) Societatea pentru investiții imobiliare și, respectiv, societățile cu profil imobiliar deținute de

S.I.I. nu vor mai fi supuse regimului prevăzut de prezentul articol dacă societatea pentru investiții imobiliare nu mai îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în art. 3 alin. (1) pe parcursul unei perioade de 6 luni consecutive. În măsura în care la finalul perioadei de 6 luni calculată de la data la care condițiile prevăzute la art. 3 alin. (1) nu au mai fost îndeplinite în mod cumulativ, S.I.I. nu a luat măsurile necesare pentru a se reîncadra în condițiile prevăzute la alin. (1), S.I.I. și societățile cu profil imobiliar deținute de aceasta au obligația să plătească impozitul pe profit aferent perioadei de 6 luni în care societatea pentru investiții imobiliare nu a mai întrunit condițiile prevăzute la art. 3 alin (1), până la data de 25 inclusiv a lunii următoare trimestrului în care s-a încheiat perioada de 6 luni, fără aplicarea alin. (1) de mai sus.

(4) Procedura de aplicare a prevederilor prezentului articol se stabilește prin ordin al președintelui A.N.A.F.

#### Capitolul IV

#### Dispoziții tranzitorii și finale

##### Art. 8 –

(1) Dispozițiile prezentei legi se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ale Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 126/2018 privind piețele de instrumente financiare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.

(2) În cazul în care S.I.I. sau societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. are forma unui fond de investiții alternative de tip societate de investiții, dispozițiile prezentei legi se completează în mod corespunzător cu Legea nr. 243/2019, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.

##### Art. 9 –

În termen de 60 zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se aprobă procedura de aplicare a regimului fiscal în conformitate cu art. 7 prin ordin al președintelui A.N.A.F.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

Președintele Senatului,  
Nicolae Ionel Ciucă

Președinte Camerei Deputaților,  
Ion-Marcel Ciolacu