

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 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

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