



Expunere de motive

la propunerea legislativă privind acordarea dreptului de ședere în România pentru investitori străini (Programul „Golden Visa”)

Prezenta inițiativă legislativă are ca obiectiv atragerea de investiții străine directe în România prin introducerea unui program național de tip „Golden Visa” – un mecanism juridic-administrativ folosit cu succes de mai multe state europene pentru a stimula infuziile de capital în economie. Programul propus oferă investitorilor din țări terțe posibilitatea obținerii dreptului de ședere temporară în schimbul realizării unei investiții semnificative, creând astfel un canal suplimentar de finanțare a economiei naționale.

În prezent, România nu dispune de un cadru legislativ modern care să permită accesul la ședere temporară pe baza unor investiții pasive – fie în titluri de stat, fie în bunuri imobile.

Accesul la rezidență este în mare parte limitat la forme active, birocratizate, de tipul vizelor de afaceri sau al permiselor condiționate de planuri de afaceri și criterii de performanță economică. Aceste proceduri existente sunt adesea greoaie și puțin atractive pentru investitorii privați, comparativ cu mecanismele Golden Visa oferite de alte state.

Problema abordată și contextul actual

România are nevoie de o **strategie modernă pentru atragerea de capital străin** și pentru diversificarea surselor de finanțare a economiei. În prezent, legislația privind imigrația (OUG 194/2002 privind regimul străinilor) permite obținerea șederii temporare doar prin activități de muncă ori investiții active, cu proceduri birocratice și condiții de performanță economică. Spre deosebire de alte state UE, România **nu oferă un regim de ședere prin investiții pasive** (achiziția de titluri de stat, instrumente financiare sau bunuri imobile) care să atragă capital fără necesitatea relocării sau a dezvoltării imediate a unei afaceri.

În ultimul deceniu, programele „rezidență prin investiție” (golden visa) au generat peste **132 000 de permise de ședere** și investiții de cel puțin **21 miliarde euro** în UE. Țări precum Grecia, Portugalia sau Ungaria au atras miliarde de euro în obligațiuni guvernamentale sau imobiliare, iar investitorii au beneficiat de mobilitate europeană și de perspectivă de rezidență permanentă sau cetățenie. Totuși, absența unui cadru european unitar și controalele superficiale au permis

abuzuri, determinând Uniunea Europeană să solicite reglementarea strictă a acestor scheme .

Cadru legislativ și recomandări la nivelul UE

Comisia Europeană a subliniat, în raportul din 2019, că **programele de investiții ridică riscuri de securitate, spălare de bani, evaziune fiscală și corupție**, deoarece permit cetățenilor din țări terțe să obțină drepturi de rezidență sau cetățenie în schimbul unor investiții .

În 2024, Uniunea a adoptat **Pachetul legislativ privind combaterea spălării banilor (AML)**. Acest pachet include un Regulament care **încadrează consultanții în migrație prin investiții printre entitățile obligate**, impunând analize de risc, politici interne și raportarea tranzacțiilor suspecte . Pachetul a creat Autoritatea Europeană pentru Combaterea Spălării Banilor (AMLA) și introduce reguli uniforme de cunoaștere a clientelei, obligând statele să verifice proveniența fondurilor și profilul investitorilor . În aprilie 2025, Curtea de Justiție a UE a declarat programul maltez de cetățenie prin investiție incompatibil cu dreptul UE, subliniind că **cetățenia europeană nu poate fi vândută în schimbul unor plăți**.

În contextul acestor evoluții, legislația națională trebuie să asigure conformitatea cu standardele europene – transparență, due diligence riguroasă, cooperare inter-instituțională și imposibilitatea transformării programului într-un canal de spălare a banilor ori de securitate națională.

Soluția propusă de proiect

Proiectul de lege propune instituirea **Programului de Rezidență prin Investiție (Programul „Golden Visa”)**, oferind cetățenilor din state terțe un permis de ședere temporară pe o perioadă de 5 ani, reînnoibil, în schimbul unei investiții minime de **400 000 euro** în România. Investițiile eligibile includ:

- achiziția de titluri de stat românești (min. 400 000 euro) cu scadență de cel puțin 5 ani;
- achiziția de proprietăți imobiliare în valoare de minimum 400 000 euro, menținute cel puțin 5 ani;
- investiții în fonduri de investiții autorizate de ASF în cuantum de minimum 400 000 euro;
- achiziția de acțiuni la companii românești listate la bursă în valoare de minimum 400 000 euro.

Aplicanții trebuie să dovedească legalitatea fondurilor, să nu figureze pe liste de sancțiuni și să nu reprezinte risc de securitate. Programul prevede consultarea obligatorie a Serviciului Român de Informații (SRI), Serviciului de Informații Externe (SIE), Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor (ONPCSB) și altor instituții relevante înainte de emiterea permiselor. Investitorii

pot include membrii familiei (soț/soție, copii, părinți aflați în întreținere) și pot solicita rezidență permanentă după 5 ani de ședere. Menținerea investiției pe toată durata permisului este condiție esențială; retragerea acesteia înainte de termen conduce la revocarea șederii dacă nu este înlocuită cu o altă investiție eligibilă.

Motivele emiterii actului normativ

1. **Atragerea capitalului străin și diversificarea surselor de finanțare.** Conform datelor oficiale, programele de rezidență prin investiție au generat peste 21 miliarde euro în UE între 2011–2019. Exemple precum Portugalia (peste 7,3 miliarde euro investiții acumulate până în 2023, majoritatea în imobiliare) sau Grecia (aproximativ 2,6 miliarde euro investite până în 2023) arată că un program atractiv poate deveni o sursă importantă de finanțare pentru stat și un stimul pentru piețele de capital și imobiliare.
2. **Crearea unei platforme competitive** față de alte state UE. Grecia acordă rezidență în schimbul unei investiții de minimum 250 000 euro în imobiliare ; Italia oferă viză de investitor cu sume cuprinse între 250 000 euro (startup inovator) și 2 milioane euro (obligațiuni guvernamentale) ; Cipru acordă rezidență pentru investiții de minimum 300 000 euro . Printr-un prag comparabil (400 000 euro), România poate atrage investitori interesați să acceseze piața UE, profitând de costurile relativ scăzute ale bunurilor imobiliare și de potențialul de dezvoltare al economiei locale.
3. **Modernizarea cadrului legislativ.** Proiectul răspunde lipsei actuale de reglementări pentru investiții pasive. Prevederile propuse simplifică procesul, digitalizează depunerea cererilor și creează un registru electronic al investitorilor, astfel încât România să beneficieze de un cadru transparent și eficient.
4. **Securitate și integritate.** Adoptarea procedurilor de due diligence, verificarea provenienței fondurilor, implicarea instituțiilor de securitate și aplicarea legislației anti-spălare de bani, în concordanță cu Pachetul AML 2024 , sunt menite să prevină utilizarea programului în scopuri ilicite și să consolideze încrederea partenerilor internaționali.

Scopul și schimbările preconizate

Prin instituirea Programului „Golden Visa”, actul normativ urmărește:

- **Creșterea fluxului de investiții străine** în titluri de stat, fonduri de investiții, sector imobiliar și piața de capital românească;
- **Dezvoltarea pieței imobiliare** în paralel cu menținerea controlului asupra speculei, prin impunerea menținerii bunului pe o perioadă de 5 ani și a unui prag valoric ridicat;
- **Digitalizarea și centralizarea procedurii** de solicitare a permiselor, reducând birocrăția și sporind transparența;
- **Întărirea cooperării inter-instituționale** între IGI, ARICE, SRI, SIE, ONPCSB și alte autorități, în vederea evaluării riguroase a aplicanților;

- **Promovarea unei imagini pozitive a României** ca destinație pentru investiții responsabile, aliniate normelor UE.

Bune practici și exemple relevante din Uniunea Europeană

Grecia

Grecia a introdus programul Golden Visa în 2013. Până în 2024 a emis peste **9 000 de permise pentru investitori principali** și a atras peste **2,6 miliarde euro** în investiții. Programul a fost inițial bazat pe achiziția de proprietăți de minimum 250 000 euro, însă Guvernul elen a majorat treptat pragurile la 400–800 000 euro în zonele aglomerate pentru a tempera creșterea prețurilor la locuințe. Permisul este valabil 5 ani și poate fi reînnoit atâta timp cât proprietatea este păstrată; nu există obligativitate de ședere, făcând programul atractiv pentru investitori internaționali.

Portugalia

Programul portughez (Autorização de Residência para Investimento) a atras **peste 7,3 miliarde euro** de la lansarea sa în 2012, însă peste 90 % din investiții au fost în imobiliare, contribuind la creșterea prețurilor și la o criză a locuințelor. În 2024, Portugalia a eliminat achizițiile imobiliare și depozitele bancare din program, păstrând doar investițiile în fonduri și donații; această reformă reflectă cerințele UE de a orienta capitalul către sectoare productive și de a preveni specula imobiliară.

Spania

Spania a lansat programul de viză pentru investitori în 2013, solicitând minimum 500 000 euro pentru achiziții imobiliare. Până în 2022, a emis aproximativ **5 000 de permise**, dar peste 94 % din investiții au vizat sectorul imobiliar. În 2024–2025, guvernul spaniol a decis să **închidă programul** din cauza impactului asupra accesibilității locuințelor și a presiunii exercitate de Comisia Europeană, devenind un exemplu de corecție legislativă atunci când efectele sociale devin negative.

Ungaria

Ungaria a operat un program de obligațiuni guvernamentale între 2013–2017. În 2024 a lansat un nou „**Guest Investor Program**”, care prevede o rezidență valabilă 10 ani pentru cei care investesc **250 000 euro într-un fond imobiliar** sau **500 000 euro în proprietăți**; o opțiune de donație de 1 milion euro către instituții publice va fi disponibilă ulterior. Beneficiarii nu sunt obligați să locuiască în Ungaria, iar investiția trebuie menținută 5 ani. Programul ungar este competitiv ca prag și demonstrează tendința de diversificare a instrumentelor (fonduri imobiliare, donații) și de aliniere la cerințele UE.

Bulgaria

Bulgaria a abrogat schema de cetățenie contra investiții în 2022, dar a introdus un program de rezidență permanentă prin investiții în 2024, solicitând **512 000 euro**

investiți într-un fond de investiții înregistrat local . Investitorii obțin direct rezidență permanentă și pot aplica pentru cetățenie după 5 ani. Programul implică verificări ale provenienței fondurilor și ale reputației investitorilor, realizate de Agenția Bulgară de Investiții , reprezentând un model de due diligence robust.

Italia

Italia oferă un „**Investor Visa**” valabil doi ani, reînnoibil, pentru investiții în titluri de stat italiene (2 milioane euro), acțiuni la companii italiene (500 000 euro), **start-up-uri inovatoare (250 000 euro)** sau donații filantropice (1 milion euro) . Programul pune accent pe investiții productive și filantropice, nu pe achiziții imobiliare, iar procedura este digitalizată și coordonată printr-un comitet inter-instituțional, oferind un bun exemplu de centralizare și transparență.

Malta

Malta a fost renumită pentru schema sa de cetățenie contra investiții, însă Curtea de Justiție a UE a stabilit în aprilie 2025 că aceasta contravine dreptului european . Programul maltez de rezidență permanentă (MPRP) continuă însă să funcționeze; el solicită investitorilor să **achiziționeze sau să închirieze o proprietate** (cel puțin 375 000 euro achiziție sau 14 000 euro chirie anuală) și să plătească contribuții guvernamentale și donații care totalizează aproximativ 99 000 euro . Solicitanții trebuie să dețină capital de minimum 500 000 euro (150 000 euro în active financiare), să treacă verificări stricte de integritate și să demonstreze că nu reprezintă un risc pentru securitatea națională . Malta monitorizează anual statutul rezidenților și poate retrage dreptul de ședere dacă regulile sunt încălcate .

Cipru

Cipru oferă rezidență permanentă investitorilor care plasează **minimum 300 000 euro** în proprietăți imobiliare, acțiuni sau fonduri . Deși această schemă a generat aproximativ 1,4 miliarde euro anual, ea a fost criticată pentru că a permis unor infractori să obțină cetățenie, ceea ce a determinat închiderea programului de cetățenie contra investiții în 2020 . Cipru menține programul de rezidență, dar a sporit controalele și cerințele de transparență.

Impact financiar, bugetar și socio-economic

Impact financiar și bugetar

- **Creșterea investițiilor publice și private.** Achiziția de titluri de stat sau acțiuni la companii românești va aduce capital direct către stat și companii.
- **Venituri din taxe și comisioane administrative.** Programul prevede perceperea de taxe (pentru analizarea dosarelor, eliberarea permiselor,

prelungiri). În plus, investitorii vor plăti impozite pe proprietățile deținute, pe dividende sau pe câștigurile de capital din România.

- **Finanțarea deficitului bugetar.** Investițiile în obligațiuni guvernamentale asigură resurse pentru proiecte publice fără majorarea datoriei publice externe. Grecia a utilizat programul pentru a mobiliza capital intern în perioade de criză, iar Bulgaria a finanțat deficitul prin obligațiuni vândute investitorilor străini .

Beneficii fiscale directe pentru stat

- **Încasări din TVA și tarife administrative** – În cazul investițiilor în imobile noi, statul încasează TVA la cota standard (21% de la 1 august 2025). Pentru un prag minim de investiție de **400.000 euro/beneficiar**, veniturile din TVA pot atinge **peste 3,4 milioane euro anual**, chiar într-un scenariu cu doar 50 de investitori.

În paralel, se colectează **tarife ANCPI** (0,15% din valoarea tranzacției), **taxe administrative IGI** pentru eliberarea permiselor de ședere și **eventuale taxe de program**, care pot fi stabilite prin normele metodologice, după modelul altor state europene (Grecia, Portugalia, Malta).

- **Extinderea bazei de impozitare** – fiecare investiție atrage venituri fiscale colaterale prin taxarea serviciilor conexe: notariate, birouri de traduceri, agenții imobiliare, consultanți fiscali, avocați, intermediari financiari etc.

Venituri recurente și sustenabile

- **Impozite locale** – proprietățile achiziționate de investitori vor genera impozite anuale pe clădiri și terenuri, contribuind direct la bugetele municipale și comunale.
- **Impozit pe dividende și câștiguri de capital** – pentru investițiile pe piața de capital și în fonduri de investiții românești, statul beneficiază de un impozit de **10% în 2025**, respectiv **16%** pentru dividende distribuite după **1 ianuarie 2026**, consolidând astfel veniturile bugetare din sectorul financiar.

Beneficii indirecte și macroeconomice

- **Finanțarea datoriei publice** – Investițiile în titluri de stat (FIDELIS, TEZAUR) oferă statului o sursă sigură și stabilă de finanțare internă, reducând expunerea la piețele externe și costurile de împrumut.
- **Multiplicator economic** – investițiile în imobiliare, fonduri și companii românești generează efecte de antrenare: cerere suplimentară în construcții, servicii, energie, utilități și locuri de muncă indirecte.
- **Stimularea pieței de capital** – achizițiile de acțiuni și fonduri listate la Bursa de Valori București contribuie la creșterea lichidității și la dezvoltarea pieței financiare interne, cu efecte pozitive asupra vizibilității României în mediul investițional european.

Beneficii pentru ecosistemul de intermediere

Companiile implicate în proces – bănci, SSIF-uri, societăți de administrare a investițiilor, notari, dezvoltatori imobiliari și profesioniști liberali – vor genera la rândul lor venituri fiscale suplimentare prin **impozit pe profit, TVA pe servicii, impozite salariale și contribuții sociale**, consolidând baza fiscală națională.

În plus, creșterea volumelor tranzacționate în imobiliare și pe piața de capital aduce un **efect de multiplicare fiscală**, prin taxarea în lanț a tuturor operațiunilor comerciale asociate programului.

Programul „Golden Visa” nu implică costuri bugetare directe, ci **crează venituri fiscale imediate și recurente**, stimulează **economia reală și asigură finanțarea internă a datoriei publice** prin investiții sigure și transparente.

Pentru stat, beneficiul constă atât în **creșterea veniturilor din taxe și impozite**, cât și în **consolidarea poziției fiscale**, prin atragerea unui capital privat stabil, fără risc bugetar.

Prin normele de aplicare, se pot introduce **mecanisme de taxare administrativă și contribuții de program** pentru acoperirea costurilor instituționale, asigurând totodată sustenabilitatea și integritatea procesului.

Impact social și asupra comunităților locale

- **Stimularea pieței imobiliare.** Achizițiile de proprietăți vor susține sectorul construcțiilor și industriile conexe. Pentru a evita presiunile speculative, legea impune un prag ridicat (400 000 euro) și o durată minimă de deținere de 5 ani, astfel încât investițiile să fie de natură mai degrabă rezidențială sau de dezvoltare, nu speculativă.
- **Crearea de locuri de muncă și dezvoltare regională.** Investițiile în fonduri și companii listate pot contribui la extinderea capitalizării firmelor autohtone și la crearea de locuri de muncă, mai ales dacă vor fi direcționate către sectoare inovatoare sau regiuni mai puțin dezvoltate.
- **Risc de creștere a prețurilor imobiliare.** Experiența Spaniei și Portugaliei arată că investițiile masive în imobiliare pot genera creșteri de prețuri, reducând accesibilitatea locuințelor. De aceea, proiectul prevede alternative (titluri de stat, fonduri de investiții) și posibilitatea ajustării pragului de investiție prin ordin al ministerului, pentru a evita concentrarea exclusivă pe imobiliare.
- **Risc de spălare a banilor și corupție.** Raportul OECD/FATF din 2023 arată că programele de investiții sunt susceptibile la mită și spălare de bani, iar verificările sunt adesea insuficiente. Proiectul românesc include verificarea provenienței fondurilor, consultarea obligatorie a SRI, SIE, ONPCSB și a altor autorități, precum și revocarea șederii în cazul unor riscuri de securitate. Introducerea investitorilor și a consultanților în sfera entităților supuse legislației AML, conform Regulamentului UE adoptat în 2024, va spori controlul asupra fluxurilor financiare.

Concluzii

Implementarea unui **Program „Golden Visa”** în România are potențialul de a atrage capital semnificativ pentru finanțarea deficitului bugetar, dezvoltarea pieței imobiliare și diversificarea surselor de finanțare pentru companii. Lecțiile din alte state demonstrează însă că un astfel de program trebuie să fie **bine calibrat**: pragul de investiție trebuie să fie suficient de ridicat pentru a atrage investitori serioși, iar investițiile să fie diversificate pentru a evita supraîncălzirea pieței imobiliare. Totodată, trebuie implementate **proceduri stricte de due diligence** și cooperare inter-instituțională, în conformitate cu legislația europeană privind combaterea spălării banilor, pentru a preveni riscurile de securitate.

Proiectul de lege propus răspunde acestor cerințe prin:

- stabilirea unor **investiții eligibile diversificate** (titluri de stat, proprietăți, fonduri, acțiuni);
- un **prag valoric competitiv** (400 000 euro) comparabil cu programele altor state europene;
- **proceduri administrative simplificate** și digitalizate, cu termen de procesare de maximum 60 de zile;
- **verificări riguroase** ale provenienței fondurilor și ale bonității investitorilor, cu implicarea SRI, SIE, ONPCSB și a altor instituții;
- posibilitatea **revocării permisului** în cazul retragerii investiției sau al apariției unor riscuri de securitate.

Prin adoptarea acestui program, România își poate consolida poziția de destinație atractivă pentru investiții, respectând totodată standardele europene de transparență și siguranță. Programul ar oferi un instrument suplimentar pentru finanțarea dezvoltării economice, fără a acorda direct cetățenia și fără a compromite securitatea națională.

În numele inițiatorilor :

Glad Aurel Varga
Senator PNL Arad

Mircea Abrudean
Senator PNL Cluj

Cristian Augustin
Niculescu Țâgârlaș
Senator PNL Maramureș

Daniel Cătălin Fenechiu
Senator PNL Bacău

Mihai Cotet
Senator PNL Argeș

Gabriela Maria Horga
Senatoare PNL Giurgiu

Lucian Petrică Rusu
Senator PNL Iași



Parlamentul României

Senat

Tabel inițiatori

Legea privind acordarea dreptului de ședere în România pentru investitori străini (Programul „Golden Visa”)

Nr. Crt.	Nume și Prenume Parlamentar (senator sau deputat)	GRUP PARLAMENTAR	Circumscripția electorală	Semnătură
1	PĂSCULESCU YETI	P.N.L.	Dolj 17	
2	Flutar George	P.N.L.	Suceava	
3	BOTA GHEORGHE	P.N.L.	BIHOR	
4	MARIN VĂLĂD PETRU	P.N.L.	HPD	
5	Popa Claudiu	P.N.L.	Alba	
6	Orăscu Ion	P.N.L.	Botuzari	
7	BLAGA VASILE	P.N.L.	TIMIS	
8	NICOLAE NEAGU	P.N.L.	SB	

9	Vestea Mihail	PNL	BV.	
10	ANISIE MONICA	PNL	B	
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				

9				
10				
11				
12				
13				
14	Teodoru Andrei - Ionut	PNL	IASCU	
15	Ion Iordache	PNL	Georg	
16	Rusu Sebastian	PNL	Brasov	
17	Gal Călin	P.N.L	Bihor	
18	NĂCUTA SORIN	PNL	JASI	
19	MURARU Alexander	PNL	ITEL	
20	MOS ARINA	PNL	BIHOR	
21	PISTRU POPACEANINA	PNL		
22	CADAR RĂZVAN	PNL	ARAD	
23	CIOBOTARU DRAGOS	PNL	VRANCEA	
24	PRISCA RĂZVAN	PNL	BUCUREȘTI	
25	Cușoveanu Marian	PNL	CT	
26	Fechet Mircea	PNL	BE	
27	MAREȘ ANETA	PNL	GA	

28	NEACȘU ANDREEA-FIRUTA	PNL	NEAMȚ	
29	ȚIPLER IULIANA	PNL	BH	
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				