



# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

## SENAT

### LEGE

**privind regimul aplicabil societăților pentru investiții imobiliare și societăților  
cu profil imobiliar deținute de societățile pentru investiții imobiliare,  
precum și regimul fiscal aplicabil acestora**

**Senatul adoptă prezentul proiect de lege**

#### **Capitolul I** **Dispoziții generale**

**Art.1.-** Prezenta lege reglementează condițiile de funcționare aplicabile 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) *instrumente financiare* - instrumentele financiare definite la art.3 alin.(1) pct.34 din Legea nr.126/2018 privind piețele de instrumente financiare, cu modificările și completările ulterioare;

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

c) *societate cu profil imobiliar* - o societate, cu răspundere limitată sau o societate pe acțiuni înființată în România sau într-un alt stat din Uniunea Europeană, deținută în proporție de cel puțin 95% de o S.I.I. și al cărei obiect principal de activitate

îl reprezintă vânzarea și cumpărarea de bunuri imobile, exploatarea, administrarea și/sau dezvoltarea de proiecte imobiliare, și închirierea de bunuri imobile proprii;

d) *sediu social* - adresa oficială înregistrată la Registrul Comerțului a unei societăți;

e) *valori mobiliare* - valorile mobiliare definite la art.3 alin.(1) pct.84 din Legea nr.126/2018.

## Capitolul II

### Condițiile de funcționare a societăților pentru investiții imobiliare

**Art.3.-** (1) Societatea pentru investiții imobiliare, denumită în continuare *S.I.I.*, este o societate pe acțiuni constituită în România, prin act constitutiv, în conformitate cu prevederile art.5 alin.(3) din Legea societăților nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care îndeplinește, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) are sediul social în România;

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

c) obiectul său principal de activitate, constă exclusiv în vânzarea, cumpărarea, închirierea de bunuri imobile proprii sau orice altă formă de dobândire și/sau cedare a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile proprii, precum și fie direct sau indirect, prin societățile cu profil imobiliar deținute de aceasta, exploatarea, operarea, administrarea și/sau dezvoltarea de bunuri imobile și/sau proiecte imobiliare;

d) cel puțin 75% din veniturile sale provin din activitățile menționate la lit.c) inclusiv din dividende distribuite de societățile cu profil imobiliar sau din dividende distribuite de alte S.I.I. în care respectiva S.I.I. deține acțiuni;

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 S.I.I. poate deține unul sau mai multe dintre următoarele active:

a) acțiuni ale altor S.I.I., 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) bunuri imobile utilizate în domeniul agricol sau al silviculturii în vederea producției de produse agricole sau exploatarea domeniului silvic;

g) 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 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) 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 de participare a acestora la capitalul social.

**Art.6.-** (1) O societate pentru investiții imobiliare sau o societate cu profil imobiliar deținută de S.I.I. poate contracta împrumuturi de la terți în limita totală a 65% din totalul activelor sale, cu condiția ca orice garanție constituită de aceasta în favoarea terților creditorilor să se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finanțat.

(2) 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.

(3) Situațiile financiar-contabile ale 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 și vor fi auditate de auditori financiari, membri ai Camerei Auditorilor Financiari din România.

(4) 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.

(5) S.I.I. va asigura împotriva daunelor, distrugerilor și riscului de întrerupere a activității toate activele imobiliare deținute în proprietate și se va asigura că toate societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. implementează prevederile prezentului alineat cu privire la activele imobiliare pe care le dețin.

### **Capitolul III** **Regimul fiscal aplicabil**

**Art.7.-** (1) Prin derogare de la prevederile art.15 din Legea nr.227/2015, pentru contribuabilii care întrunesc condițiile prevăzute la art.3 alin.(1), pe tot parcursul perioadei în care aceștia îndeplinesc condițiile respective, precum și pentru societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I., 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 și de la alte societăți de investiții imobiliare;
- e) venituri din vânzarea titlurilor de participare la societățile cu profil imobiliar și a valorilor mobiliare la alte societăți de investiții imobiliare;
- f) dobânzi aferente împrumuturilor acordate societăților cu profil imobiliar.

(2) Contribuabilul care întrunește condițiile prevăzute la 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 fiscal prevăzut la alin.(1). Declarația va include, dacă este cazul, și contribuabilii societăți cu profil imobiliar deținute de S.I.I. și care vor fi supuși regimului fiscal prevăzut la alin. (1).

(3) Societatea pentru investiții imobiliare și, respectiv, societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. nu vor mai fi supuse regimului fiscal prevăzut la alin.(1) 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 cazul 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).

#### **Capitolul IV** **Dispoziții tranzitorii și finale**

**Art.8.-** (1) Dispozițiile prezentei legi se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii nr.227/2015, ale Legii nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.126/2018, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Suplimentar obligației de respectare a prezentei legi, S.I.I. au obligația respectării prevederilor legale în vigoare aplicabile emitenților ale căror acțiuni sunt admise la tranzacționare pe piață reglementată și a reglementărilor proprii emise de operatorii care administrează respectiva piață reglementată.

(3) Se poate califica drept S.I.I. în temeiul prezentei legi și o societate pe acțiuni ale cărei acțiuni urmează să fie admise la tranzacționare pe o piață reglementată din România într-un termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi cu condiția să îndeplinească celelalte cerințe prevăzute la art.3 alin.(1) din prezenta lege. Fără a aduce atingere prevederilor art.7 alin.(3) din prezenta lege, dacă la împlinirea termenului de 18 luni, acțiunile S.I.I. nu sunt încă admise la tranzacționare pe o piață reglementată din România, S.I.I. și societățile cu profil imobiliar deținute de S.I.I. nu vor mai fi supuse regimului prevăzut de art.7 din prezenta lege.

**Art.9.-** Procedura de aplicare a prevederilor art.3 și art.7 se stabilește prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

**Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 3 septembrie 2024, cu respectarea prevederilor articolului 76 alineatul (2) din Constituția României, republicată.**

**p. PREȘEDINTELE SENATULUI**

**SORIN-MIHAI CÎMPEANU**