



## Biroul permanent al Senatului

Bp. 207 / 13. v. 2024

L 277

CONSILIUL  
CONCURENTEI  
ROMÂNIA



Domnului Secretar General Mario Ovidiu OPREA

SENATUL ROMÂNIEI

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Calea 13 Septembrie nr. 1-3, București, sector 5, cod poștal 050711

**Subiect:** Adresa dumneavoastră nr. 2131/23.04.2024, înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RG /5669/25.04.2024 (Caz nr. 2400880)

Stimate domnule Secretar General,

Ca urmare a adresei dumneavoastră mai sus menționate, prin care solicitați avizul Consiliului Concurenței referitor la *Propunerea legislativă privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar (b207/16.04.2024)*, vă comunicăm următoarele aspecte:

După cum cunoașteți, potrivit prevederilor art. 107 alin. (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (în continuare TFUE) reprezintă ajutor de stat orice măsură, indiferent de formă, acordată de state sau prin intermediul resurselor de stat „care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri [...], în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre statele membre”.

Așadar, existența ajutorului de stat presupune următoarele criterii definitorii care trebuie îndeplinite cumulativ:

- a) existența unei întreprinderi,
- b) imputabilitatea măsurii în seama statului sau finanțarea prin intermediul resurselor de stat;
- c) acordarea unui avantaj;
- d) selectivitatea măsurii;
- e) efectul acesteia asupra concurenței și asupra schimburilor comerciale dintre statele membre.

Propunerea legislativă vizează introducerea unui regim de taxare special pentru societățile de investiții imobiliare în scopul evitării dublei impozitări atât la nivelul acționarilor, cât și la nivelul entităților.

Un astfel de sistem implică resurse de stat și implică un avantaj economic pentru entitățile care sunt exonerate de la plata impozitului pe profit.

De asemenea, măsura constituie o derogare de la sistemul de referință (selectivitate *prima facie*), însă aceasta poate fi considerată neselectivă dacă aceasta se justifică prin natura sau economia generală a sistemului respectiv<sup>1</sup>. ”Acest lucru este valabil în cazul în care o

<sup>1</sup> Comunicare a Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), paragraful 138.

măsură decurge în mod direct din principiile de bază sau directoare intrinseci ale sistemului fiscal de referință sau rezultă din mecanismele inerente necesare pentru funcționarea și eficiența sistemului.”<sup>2</sup> Astfel, *Comunicarea Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat* admite că<sup>3</sup>, ”în temeiul neutralității fiscale, toți contribuabilii sunt tratați la fel, indiferent dacă aceștia investesc în active, cum ar fi titlurile de stat și acțiunile societăților pe acțiuni, direct sau indirect prin intermediul unor fonduri de investiții. În consecință, un regim fiscal pentru organismele de plasament colectiv care respectă obiectivul transparenței fiscale la nivelul vehiculului intermediar poate fi justificat de logica regimului fiscal în cauză, cu condiția ca prevenirea dublei impuneri economice să constituie un principiu inerent regimului fiscal în cauză.”

Într-un caz similar<sup>4</sup> celui pe care îl vizează propunerea legislativă, Comisia Europeană a evidențiat că aceste ”vehicule de investiții imobiliare” pot beneficia de un tratament fiscal preferențial doar în cazul în care acesta din urmă se justifică din necesitatea de a crea un echilibru fiscal și dacă se demonstrează că nu sunt defavorizate alte investiții directe în sectorul imobiliar (ex. investiții ale persoanelor fizice sau ale altor cooperative, fonduri de investiții imobiliare).

În acest sens, se reține că, potrivit art. 3 alin. (1) din propunerea legislativă, societățile de investiții imobiliare vor fi obligate ”să distribuie cel puțin 90% din profit până la exercițiul anului financiar următor celui în care a fost obținut, după constituirea rezervei legale.”

Așadar, prin virarea a cel puțin 90% din profitul anual către investitori, există premisele că aceste societăți de investiții imobiliare îndeplinesc condiții specifice care nu se aplică altor întreprinderi similare. Păstrarea a maxim 10% din profitul anual realizat de societatea de investiții imobiliare poate fi justificată de cerințele de flux de numerar, deoarece activitățile imobiliare sunt în mod tradițional finanțate în mare măsură prin datorii și, prin urmare, aceste societăți pot prezenta un risc mare de lipsă de lichiditate în situații de acces limitat la finanțarea datoriei.<sup>5</sup>

Pe de altă parte, deducerea rezervei legale de către aceste societăți de investiții imobiliare ar putea reprezenta un avantaj economic nejustificat doar în cazul în care societățile de investiții imobiliare nu se află în situații comparabile cu cele avute în vedere de legiuitor la momentul reglementării rezervei legale.

De asemenea, din informațiile cunoscute<sup>6</sup>, în majoritatea statelor UE, societățile de investiții imobiliare vizează un eșec al pieței, astfel că instrumentul ce se dorește a fi reglementat prin aceste societăți ar trebui să se adreseze cu precădere companiilor de închiriere de proprietăți și nu comerțului de proprietăți. Principiul din spatele unui astfel de instrument este de a crea o poziție prin care investitorii pot investi într-un portofoliu de proprietăți ca și cum le-ar deține în mod direct. La prima vedere, acest aspect nu este reglementat suficient de clar prin textul propunerii legislative, fiind necesare clarificări în acest sens pentru a evita o afectare nejustificată a piețelor concurențiale.

<sup>2</sup> Hotărârea Curții de Justiție din 8 septembrie 2011, *Paint Graphos și alții*, cauzele conexe C-78/08-C-80/08, punctul 69.

<sup>3</sup> *Idem* paragraful 162.

<sup>4</sup> *Ajutor de stat nr. N131/2009 – Finland Residential Real Estate Investment Trust (REIT) Scheme*.

<sup>5</sup> *Idem*, paragraful 32, teza finală.

<sup>6</sup> *Decizia Comisiei Europene în cazul nr. N131/2009 – Finland Residential Real Estate Investment Trust (REIT) Scheme*, paragraf 10.

În final, vă reamintim că, potrivit art. 6 pct. 44 din Legea nr. 431/2023<sup>7</sup>, care transpune în legislația națională Directiva (UE) 2022/2523<sup>8</sup>, *vehiculul de investiții imobiliare* se definește ca fiind ”o entitate cu deținere largă, care deține predominant bunuri imobile și care face obiectul unui singur nivel de impozitare, aplicabil la nivelul său sau al deținătorilor participațiilor sale, cu o amânare de cel mult un an.” În acest sens, folosirea terminologiei de societate pentru investiții imobiliare și reglementarea regimului fiscal aplicabil societăților de investiții imobiliare par a se suprapune peste noțiunile de la articolul 6 pct. 44 din Legea nr. 431/2023.

Asigurându-vă de întreaga noastră colaborare, vă stăm la dispoziție pentru orice alte detalii sau informații suplimentare.

Cu deosebită considerație,

**Bogdan M. CHIRIȚOIU**

**PREȘEDINTE**

Bogdan-Marius Chiritoiu 2024.05.10 11:33:16 +03'00'

---

<sup>7</sup> Legea 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, publicată în Monitorul Oficial nr. 4 din 05.01.2024

<sup>8</sup> DIRECTIVA (UE) 2022/2523 A CONSILIULUI din 14 decembrie 2022 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni în Uniune, publicată în Jurnalul oficial al Uniunii Europene nr. L 328/22.12.2022.