

PARLAMENTUL ROMÂNIEI



SENAT

Comisia economică, industrii și servicii

Nr. XX/267/25.06.2024

Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital

Nr. XXII/282/25.06.2024

RAPORT COMUN

asupra Propunerii legislative privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar

-L277/2024-

În conformitate cu prevederile art.70 din Regulamentul Senatului, republicat, Comisia economică, industrii și servicii și Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital, prin adresa nr. **L277/2024**, au fost sesizate de către Biroul permanent al Senatului în vederea dezbaterii și elaborării raportului comun asupra *propunerii legislative privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar*, inițiată de către Fenechiu Cătălin-Daniel - senator PNL; Niculescu-Țăgârlaș Cristian-Augustin - senator PNL; Vela Ion-Marcel - senator PNL; Alexe Florin-Alexandru - deputat PNL; Andronache Gabriel - deputat PNL; Atanasiu Onuț Valeriu - deputat PNL; Barcari Rodica-Luminița - deputat PNL; Bota Călin-Ioan - deputat PNL; Burciu Cristina - deputat PNL; Burduja Sebastian-Ioan - deputat PNL; Ciofu Cătălina - deputat PNL; Cozmanciuc Corneliu-Mugurel - deputat PNL; Dumitru Florian-Emil - deputat PNL; Făgărășian Valentin-Ilie - deputat PNL; Giugea Nicolae - deputat PNL; Gudu Michael - deputat PNL; Hărățau Elena - deputat PNL; Mareș Mara - deputat PNL; Morar Olivia-Diana - deputat PNL; Pecingină Gheorghe - deputat PNL; Rujan Dumitru - deputat PNL; Șișcu George - deputat PNL; Stoian Maria - deputat PNL; Thellmann Christine - deputat PNL; Vecerdi Cristina-Agnes - deputat PNL.

Propunerea legislativă 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.

Potrivit Expunerii de motive, inițiatorii preconizează definirea societăților pentru investiții imobiliare (S.I.I) ca fiind 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; definirea societăților cu profil imobiliar ca fiind „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”; reglementarea regimului fiscal aplicabil S.I.I, care să fie „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”; precum și a condițiilor specifice și a obligațiilor pentru S.I.I, care „poate fi înființată de orice entitate publică sau privată sau persoane fizice. 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. 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.

Consiliul Legislativ a avizat **favorabil** cu observații și propuneri.

Consiliul Economic și Social a avizat **favorabil** cu observații.

Autoritatea de Supraveghere Financiară a transmis adresa cu nr.1112 din 07.05.2024.

Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări a transmis **aviz favorabil**.

La dezbaterile asupra propunerii legislative au participat, în conformitate cu prevederile art. 63 din Regulamentul Senatului, republicat, reprezentanți ai Autorității de Supraveghere Financiară. De asemenea, au participat reprezentanți ai Bursei de Valori București și ai Asociației Investitorilor de Real Estate din România (AREI).

În ședințele separate din 25 iunie 2024, membrii Comisiei economice, industriei și servicii și ai Comisiei pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital au hotărât, cu majoritate de voturi, să adopte **raport comun de admitere, cu amendamente admise**, cuprinse în **anexa** ce face parte integrantă din prezentul raport comun.

Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital și Comisia economică, industriei și servicii supun spre dezbateră și adoptare, plenului Senatului, **raportul comun de admitere, cu amendamente admise și propunerea legislativă**.

În raport cu obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor **ordinare** și urmează a fi adoptată în conformitate cu prevederile art.76 alin.(2) din Constituție.

Potrivit art.75 alin. (1) din Constituția României, republicată și ale art.92 alin.(7) pct.1 din Regulamentul Senatului, republicat, Senatul este prima **Cameră sesizată**.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

Senator Daniel-Cătălin ZAMFIR

Senator Dănuț BICA



PREȘEDINTE,

SECRETAR,

Senator Nicolae NEAGU

Senator Ionel-Dănuț CRISTESCU



AMENDAMENTE ADMISE
asupra Propunerii legislative privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
1.	TITLU Lege privind regimul aplicabil anumitor societăți în domeniul imobiliar	TITLU 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 Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Amendamente admise cu majoritate de voturi. TITLU Conform avizului CL și ASF Reformulat pentru a reflecta în mod adecvat obiectul de reglementare al propunerii.
<u>2.</u>	Art. 1- (1) Prezenta lege reglementează condițiile de funcționare aplicabile anumitor societăți în domeniul imobiliar, respectiv societăților pentru investiții	Art. 1- Prezenta lege reglementează condițiile de funcționare aplicabile societăților pentru investiții imobiliare și societăților cu profil imobiliar deținute de societățile pentru	Conform avizului CL Reformulat pentru rațiuni normative.

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	
3.	<p>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, denumiți în continuare Lege nr. 243/2019;</p>	<p>Art. 2- Se elimină lit. a)</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL și ASF</p> <p>Având în vedere propunerile de modificare de la la Art. 3 alin. (1), lit. c),</p>
4.	<p>Art. 2- b) A.N.A.F – Agenția Națională de Administrare Fiscală;</p>	<p>Art. 2- Se elimină lit. b)</p> <p>(Literale următoare se vor renumera în mod corespunzător)</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulare prin raportare la faptul că acronimul A.N.A.F. nu are o utilizare frecventă în cadrul proiectului, regăsindu-se numai la art. 7 alin. (4) și art. 9, unde va fi necesară redarea sa <i>in extenso</i>.</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
5.	Art. 2- 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, denumiă în continuare Legea nr. 126/2018;	Art. 2- Se elimină lit. c) Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Având în vedere propunerea de eliminare a art. 4 alin. (3), definiția nu mai este relevantă.
6.	Art. 2- d) client retail – clientul definit la art. 3 alin (1) pct. 10 din Legea nr. 126/2018 cu modificările și completările ulterioare;	Art. 2- Se elimină lit. d) Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului ASF Având în vedere propunerea de eliminare a art. 4 alin. (3), definiția nu mai este relevantă.
7.	Art. 2- 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;	Art. 2- a) instrumente financiare – instrumentele financiare definite la art. 3 alin (1) pct. 34 din Legea nr. 126/2018; Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului ASF Având în vedere regulile prevăzute de art. 50 alin. (1) teza secundă din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, potrivit căreia nu poate fi făcută o trimitere la o altă normă de trimitere, se reformulează prin trimitere

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
			<p>directă art. 3 alin (1) pct. 34 din Legea nr. 126/2018.</p> <p>Totodată, noțiunea de instrumente financiare este utilizată în cuprinsul normei de la art. 6 alin.(1) lit. d).</p>
8.	<p>Art. 2- 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 Lege nr. 227/2015 privind Codul fiscal;</p>	<p>Art. 2- 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 Lege nr. 227/2015;</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulare prin raportare la corectitudinea informației legislative și unității redacționale cu actele normative menționate <i>supra</i>.</p>
9.	<p>Art. 2- g) S.I.I. – obiect de activitate pentru investiții imobiliare;</p>	<p>Art. 2- Se elimină lit. g)</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Se elimină ca urmare a definirii societăților pentru investiții imobiliare la art. 3 alin. (1).</p>
10.	<p>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</p>	<p>h) 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</p>	

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	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	<p>de bunuri imobile, exploatarea, administrarea și/sau dezvoltarea de proiecte imobiliare, și închirierea de bunuri imobile proprii.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	
<u>11.</u>		<p>Art. 2- d) sediu social – adresa oficială înregistrată la Registrul Comerțului unei societăți;</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului ASF</p> <p>Se propune definirea sintagmei „sediul social”.</p>
<u>12.</u>		<p>Art. 2- e) valori mobiliare – valorile mobiliare definite la art. 3 alin (1) pct. 84 din Legea nr. 126/2018.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului ASF</p> <p>Se elimina sintagma "titluri de participare" si se inlocuieste cu "valori mobiliare", motiv pentru care a fost inclusa definitia acestora din urma.</p>
<u>13.</u>	<p>Capitolul II</p> <p>Condițiile de funcționare a S.I.I.</p>	<p>Capitolul II</p> <p>Condițiile de funcționare a societăților pentru investiții imobiliare</p>	<p>Conform avizului ASF</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
		Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Reformulat având în vedere că utilizarea acronimului S.I.I. va fi prevăzut la art. 3 alin.(1).
14.	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:	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: Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului CL Având în vedere modificările propuse la Art. 3 alin. (1) Reformulat prin raportare la eliminarea definiției S.I.I. de la art. 2 și introducerea acesteia la acest articol.
15.	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 Uniune Europeână;	c) obiectul său principal de activitate, constă exclusiv în vânzarea, cumpărarea, închirierea de bunuri imobile proprii sau orice altă formă de dobândire si/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 si/sau proiecte imobiliare. Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform aviz ASF si AREI

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
16.	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;	d) cel puțin 75% din veniturile sale provin din activitățile menționate la lit. c) de mai sus 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 ; Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului ASF
17.	Art. 3 - (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 societății 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 proprietăților imobiliare; d) alte tipuri de investiții cu profil preponderent imobiliar care includ centre recreative, de facilități comerciale, centre de servicii;	Art. 3 - (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 societății 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 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,	Conform avizului CL Reformulat pentru considerente de ordin normativ

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	<p>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;</p> <p>f) lucrări de infrastructură rutieră, feroviară și/sau maritimă în România, precum căi rutiere, căi ferate, porți, aeroporturi, aerodromuri;</p> <p>g) active imobiliare utilizate în domeniul agricol sau al silviculturii în vederea producției de produse agricole sau exploatarea domeniului silvic;</p> <p>h) bunuri mobile și imobile necesare pentru desfășurarea activității unei S.I.I</p>	<p>concesiune sau orice altă formă de dobândire a dreptului de folosință a unei proprietăți imobiliare, în scopul cedării către terți și obținerii de venituri;</p> <p>f) bunuri imobile utilizate în domeniul agricol sau al silviculturii în vederea producției de produse agricole sau exploatarea domeniului silvic;</p> <p>g) bunuri mobile și imobile necesare pentru desfășurarea activității unei S.I.I.;</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	
18.	<p>Art. 4 –</p> <p>(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.</p>	<p>Art. 4 –</p> <p>(1) Orice entitate publică sau privată sau persoană fizică poate înființa o S.I.I., cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 3.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat în vederea utilizării unui limbaj specific normelor juridice.</p>
19.	<p>(3) Orice client profesional sau client de retail poate avea calitatea de investitor în S.I.I.</p>	<p>Se elimină alin. (3).</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului ASF</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
<u>20.</u>	<p>Art. 5 –</p> <p>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.</p>	<p>Art. 5 –</p> <p>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.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la claritatea normei juridice.</p>
<u>21.</u>	<p>Art. 6 –</p> <p>(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:</p> <p>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;</p> <p>b) titluri de state emise de state din Spațiul Economic European;</p>	<p>Art. 6 –</p> <p>Alin. 1 se elimină</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la claritatea normei juridice.</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	<p>c) obligațiuni emise de instituții financiare în condițiile;</p> <p>d) instrumente financiare derivate în vederea administrării riscului;</p> <p>e) împrumuturi de numerar acordate societăților cu profil imobiliar deținute de S.I.I.</p>		
<u>22.</u>	(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.	<p>(2) 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 creditori să se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finanțat.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată, cu modificările și completările ulterioare</p>
<u>23.</u>	(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)	(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	Conform avizului CL

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	lit. e), respectiv la art. 5, [cu excepția contractelor de credit încheiate cu instituțiile financiare].	<p>excepția contractelor de credit încheiate cu instituțiile financiare.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	Reformulat prin raportare la normele de tehnică legislativă care nu permit redarea unor explicații prin utilizarea parantezelor.
24.	(4) Situațiile financiar-contabile și cele privind operațiunile S.1.1., precum și cele ale societăților cu profil imobiliar deținute de S.1.1. 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.	<p>(4) 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.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la claritatea normei și la utilizarea denumirii actuale a ministerului menționat.</p>
25.	(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.	<p>(6) 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.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la claritatea normei și la utilizarea denumirii actuale a ministerului menționat</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
26.	<p>Art. 7 –</p> <p>(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:</p>	<p>Art. 7 –</p> <p>(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:</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la exigențele normative.</p>
27.	<p>d) venituri din dividende de la societăți cu profil imobiliar</p>	<p>d) venituri din dividende de la societăți cu profil imobiliar și de la societăți de investiții imobiliare;</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Adaugat in coroborare cu prevederile art. 3 alin. (1) lit. (c).</p>
28.	<p>e) venituri din vânzarea titlurilor de participare la societățile cu profil imobiliar;</p>	<p>e) venituri din vânzarea titlurilor de participare la societățile cu profil imobiliar și a valorilor mobiliare la alte societăți de investiții imobiliare;</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Adaugat in coroborare cu prevederile art. 3 alin. (1) lit. (c).</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
<u>29.</u>	(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.	(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) . Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului CL Reformulat prin raportare la claritatea normei.
<u>30.</u>	(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	(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	Conform avizului CL Reformulat prin raportare la exprimarea specifică normelor juridice.

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
	<p>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.</p>	<p>inclusiv a lunii următoare trimestrului în care s-a încheiat perioada de 6 luni, fără aplicarea alin. (1).</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	
31.	<p>(4) Procedura de aplicare a prevederilor prezentului articol se stabilește prin ordin al președintelui A.N.A.F.</p>	<p>Alin. 4 se elimină</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat în vederea scrierii in extenso a acronimului și termenului pentru adoptarea respectivului ordin și dacă acesta se publică în Monitorul Oficial.</p>
32.	<p>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.</p>	<p>Art. 8 – (1) Dispozițiile prezentei legi se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 126/2018 privind piețele de instrumente financiare, cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulare prin raportare la corecta informare asupra actelor normative menționate.</p>

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
33.	(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.	<p>(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.</p> <p>Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar</p>	<p>Conform avizului CL</p> <p>Reformulat prin raportare la claritatea normei.</p>
34.		<p>La Articolul 8, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin.(3) cu următorul cuprins:</p> <p>(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.</p>	

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Motivare/Observații
		Inițiatori – membrii Comisiei economice, industriei și servicii	
35.	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.	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. Inițiatori: Senator PNL - Daniel Fenechiu Deputat PNL - Diana Olivia Morar	Conform avizului CL Se modifica prin raportare la eliminarea art. 7 alin. (4).