

## Legal Newsletter Octombrie 2024

### 1. Real Estate Investment Trusts (REIT) - Proiect

În România, în septembrie 2024, Senatul a adoptat proiectul de lege care reglementează și formalizează o structura de investiții axată pe active imobiliare și veniturile aferente generate de acestea, implementată la nivelul pieței imobiliare și cunoscută sub denumirea de Real Estate Investments Trusts ("REIT").

Aspecte cheie:

- Proiectul de Lege se referă la înființarea a două tipuri de REIT-uri, respectiv societăți pentru investiții imobiliare („SII”) și societăți cu profil imobiliar („SPI”).
- Caracteristicile SII sunt:
  - societăți pe acțiuni având sediul social în România.
  - acțiunile sale sunt tranzacționate pe o piață reglementată din România.
  - desfășurarea de activități imobiliare specifice.
  - cel puțin 75% din veniturile lor trebuie să provină din activități imobiliare specifice sau dividende de la alte SII/SPI.
  - cel puțin 90% din profit trebuie distribuit către acționarii lor, sub formă de dividende.
  - să nu fie constituite ca microîntreprinderi.
- Caracteristicile SPI sunt:
  - pot fi înființate fie ca societăți cu răspundere limitată, fie ca societăți pe acțiuni.
  - cel puțin 95% din capitalul lor social trebuie să fie deținut de SII-uri.
  - au ca obiect principal de activitate vânzarea și cumpărarea de bunuri imobile, exploatarea, administrarea și/sau dezvoltarea de proiecte imobiliare și închirierea de bunuri imobile proprii.
  - trebuie să distribuie întregul profit acționarilor lor.
- Atât SII-urile, cât și SPI-urile pot contracta împrumuturi de la terți, până la o valoare egală cu 65% din activele lor, garantând aceste împrumuturi exclusiv cu bunurile alocate proiectului finanțat.
- Activitatea acestei structuri de investiții se va axa pe următoarele:
  - vânzarea și cumpărarea de active imobiliare.
  - închirierea, concesiunea sau orice altă formă de transfer al dreptului de folosință asupra imobilelor deținute în proprietate, pentru perioade de cel puțin 10 ani.
  - dezvoltarea, exploatarea, operarea și/sau administrarea de active și proiecte imobiliare, inclusiv centre de recreere, facilități sociale, centre comerciale și de servicii.
  - active imobiliare legate de proiecte agricole și forestiere, necesare producției sau exploatării.
- Obiectivul imediat și principal este de a contribui la creșterea economică a pieței imobiliare din România prin atragerea de noi investitori, în special a celor străini și/sau instituționali, precum și de a oferi noi oportunități de investiții în piața imobiliară din România prin reglementarea REIT-urilor, similar altor țări care au implementat deja cu succes această structură.

Sursă: PL-x no. 433/2024 privind REIT-urile (Real Estate Investment Trusts).

## Legal Newsletter Octombrie 2024

### 2. Dezvoltatorii imobiliari pot solicita un avans de maximum 10% la încheierea antecontractului – Proiect

La data de 9 octombrie 2024, la Senatul României a fost înregistrată pentru dezbatere o propunere legislativă, pentru completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, prin care la încheierea promisiunii de vânzare dezvoltatorul imobiliar poate solicita un avans de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției.

Conform propunerii legislative, la încheierea promisiunii de vânzare:

- dezvoltatorul imobiliar poate solicita un avans de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției.
- avansul poate fi mai mare, dar nu mai mult de 40% din prețul total al imobilului, în situația în care dezvoltatorul imobiliar are încheiată o poliță de asigurare, în vederea protejării investiției, cu una dintre societățile de asigurare.
- sumele plătite cu titlu de avans se achită într-un cont special al firmei, dedicat imobilului respectiv, și pot fi cheltuite de dezvoltatorul imobiliar numai în scopul dezvoltării respectivului proiect.

Propunerea legislativă are următoarele beneficii:

- reducerea expunerii financiare a cumpărătorilor la riscurile asociate construcției imobilului și garantarea unor condiții contractuale mai echitabile, reducând riscul de pierdere a unor sume mari de bani în cazul în care imobilul nu este livrat conform contractului.
- consolidarea încrederii în tranzacțiile imobiliare, facilitând un mediu de tranzacționare mai sigur și mai previzibil pentru toate părțile implicate.
- încurajarea dezvoltatorilor imobiliari să adopte practici comerciale mai transparente și să colaboreze cu societăți de asigurare pentru a garanta livrarea imobilelor în condițiile asumate.

*Sursă: Propunere legislativă (nr. de înregistrare Senat B519/2024) pentru completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.*

Acest buletin informativ este un serviciu al TPA Romania.

#### **TPA România**

Crystal Tower Building

Blvd. Iancu de Hunedoara. Nr. 48, etaj 2

Sector 1, 011745 Bucuresti, Romania

Tel.: +40 21 310 06-69

[www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro)

[www.tpa-group.com](http://www.tpa-group.com)



## Legal Newsletter Octombrie 2024

Dacă doriți să primiți regulat Noutăți fiscale și legislative vă rugăm să vă abonați la [newsletter](#).

### Dan Iliescu

Partener Servicii Juridice

email: [dan.iliescu@tpa-group.ro](mailto:dan.iliescu@tpa-group.ro)

**IMPRINT** Information update: Octombrie 2024. This information has been simplified and is not a substitute for individual advice.

TPA Romania is an independent member of the Baker Tilly Europe Alliance. Tel: +40 21 3100669. Homepage: [www.tpa-group.ro](http://www.tpa-group.ro); Concept and design: TPA Romania

Copyright ©2024 TPA Romania, Crystal Tower Building, Blvd. Iancu de Hunedoara. Nr. 48, etaj 2, Sector 1, 011745 Bucuresti, Romania