



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## SEMINAR

# IMPOZITAREA NEREZIDENTILOR

Ana-Maria Miron, Avocat Asociat Senior

Mihaela Ioja, Consultant Fiscal Senior



BUILDING BRIDGES®



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

# Impozitarea castigurilor obtinute din vanzarea investitiilor imobiliare



BUILDING BRIDGES®



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Vanzarea titlurilor de participare - Nerezidenti - Persoane fizice

- ❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului III - Impozit pe venitul din investitii)
  - 16% asupra castigului net, pentru partile sociale si actiuni in societati nelistate;
  - 16% asupra castigului net, pentru actiunile in societati listate instrainate intr-o perioada mai mica de 365 de zile de la data dobandirii;
  - 1% asupra castigului net, pentru actiunile in societati listate instrainate intr-o perioada mai mare de 365 de zile de la data dobandirii;

- ❖ Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

Se poate obtine reducerea sau chiar eliminarea taxarii in Romania prin aplicarea Tratatului de evitare a dublei impuneri incheiat intre Romania si tara de rezidenta a vanzatorului

- ❖ Retinerea impozitului

Regulile privind retinerea impozitului se determina in functie de natura titlurilor de participare tranzactionate, rezidenta cumparatorului, statutul juridic al cumparatorului (persoana fizica, persoana juridica).



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Vanzarea titlurilor de participare - Nerezidenti - Persoane juridice

❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului II – Impozit pe profit)

- 16% asupra castigului net, pentru orice titluri de participare.

❖ Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

Se poate obtine eliminarea taxarii in Romania prin aplicarea Tratatului de evitare a dublei impuneri incheiat intre Romania si tara de rezidenta a vanzatorului

❖ Retinerea impozitului

Regulile privind retinerea impozitului se determina in functie de rezidenta cumparatorului, statutul juridic al cumparatorului (persoana fizica, persoana juridica).



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Vanzarea bunurilor - Nerezidenti - Persoane fizice

Teren: In principiu, nerezidentii nu pot detine terenuri in mod direct.

Cladiri:

❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului III – Impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal)

-1% - 3% in functie de valoarea imobilului precum si in functie de perioada de detinere – DE PRINCIPIU  
- ATENTIE: vanzari ce pot fi calificate ca si activitati economice

❖ Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

De regula, conform Tratatelor de evitare a dublei impuneri incheiate de Romania, taxarea se efectueaza in statul in care sunt situate bunurile



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Vanzarea bunurilor - Nerezidenti - Persoane juridice

Teren: In principiu, nerezidentii nu pot detine terenuri in mod direct.

Cladiri:

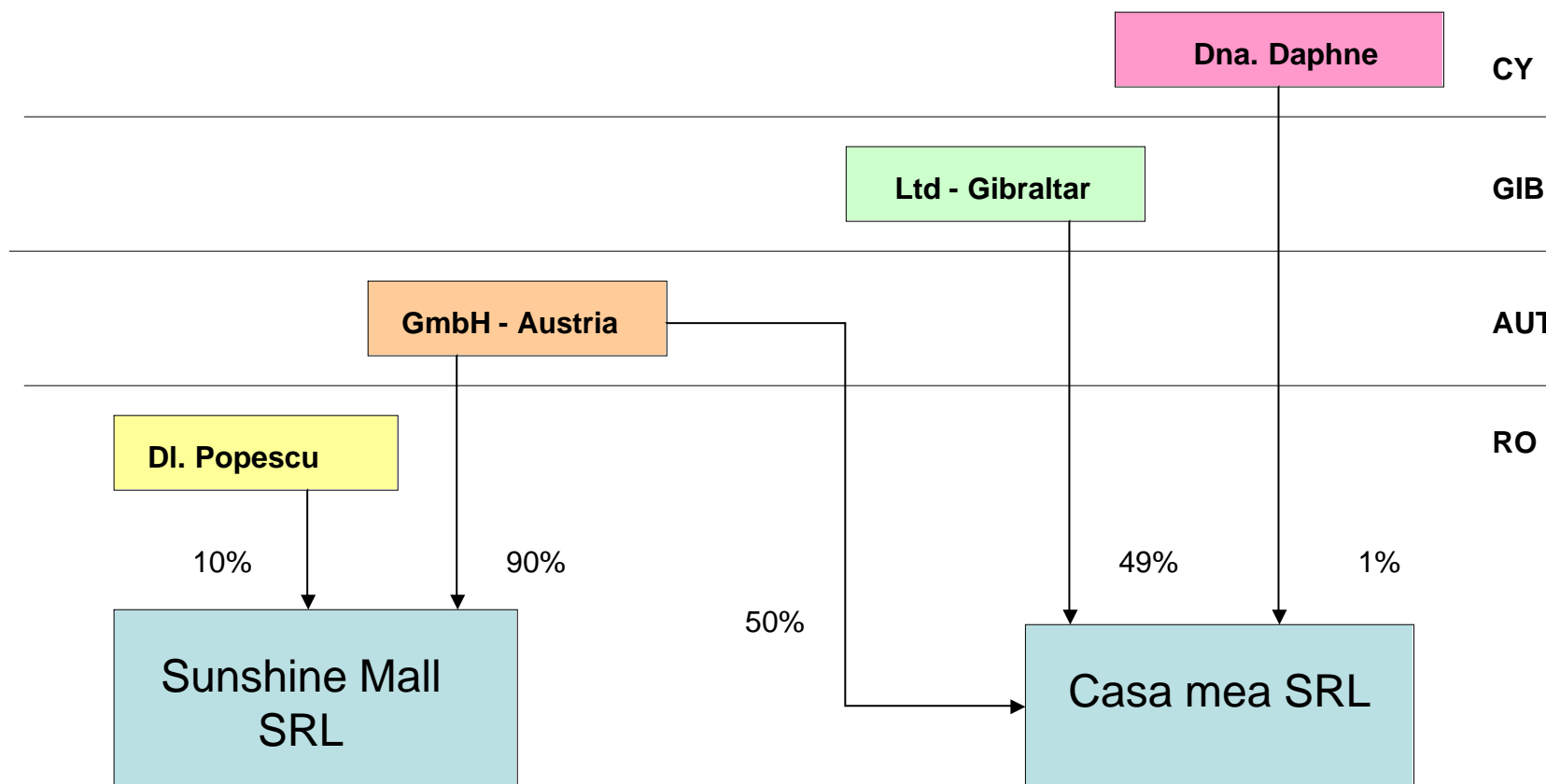
- ❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului II – Impozit pe profit)
- ❖ Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

De regula, conform Tratatelor de evitare a dublei impuneri incheiate de Romania, taxarea se efectueaza in statul in care bunurile sunt situate

❖ Alte aspecte relevante:

- Existenta unui sediu permanent;
- Desemnarea unui reprezentant fiscal pentru a indeplini obligatiile legale: plata, declarare.

## Studiu de caz 1



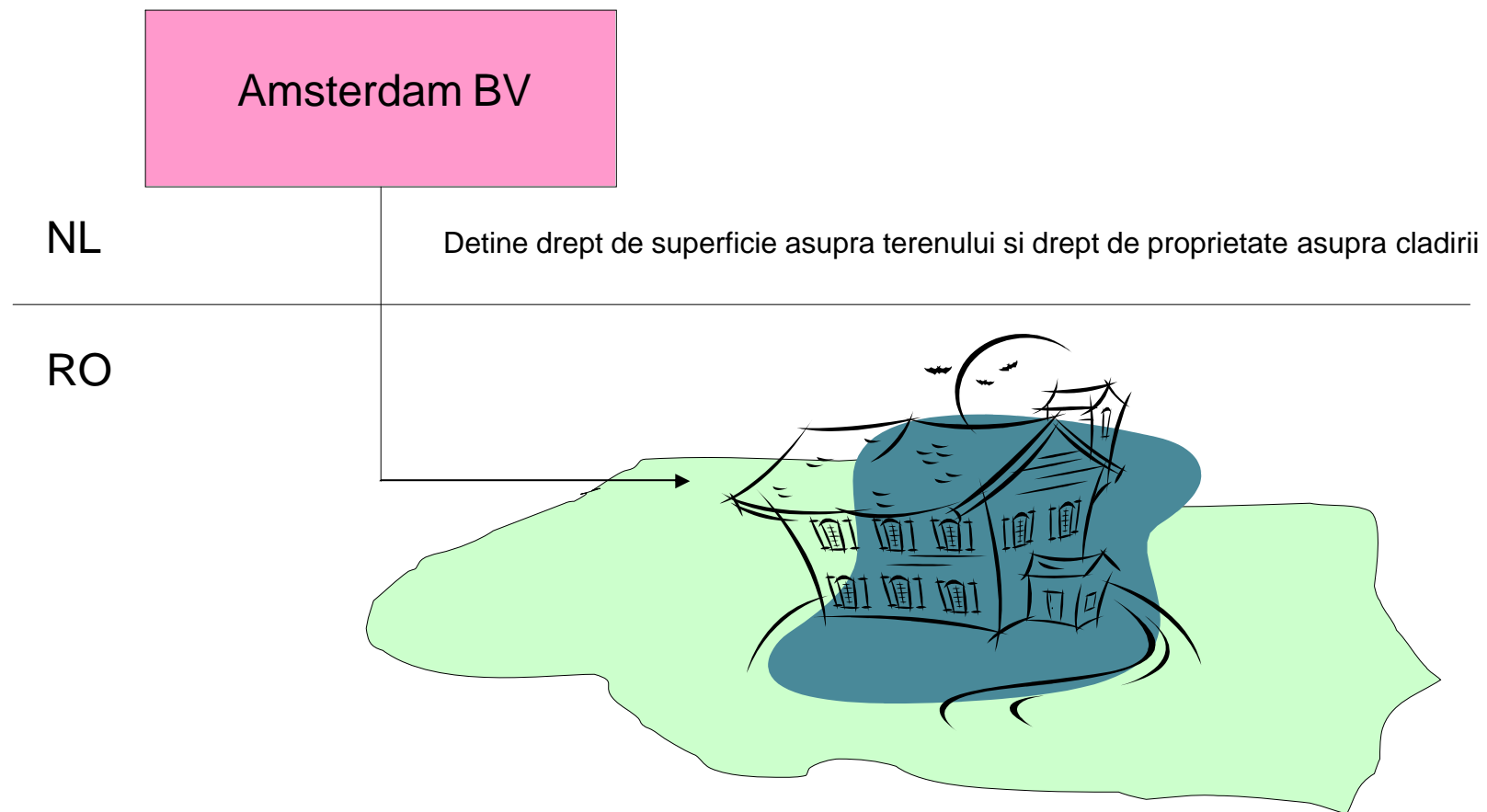


## Studiu de caz 1

- O societate din Austria a decis in anul 2003 sa investeasca in Romania. Investitia consta in dezvoltarea in Bucuresti a unui centru comercial. Astfel, a fost infiintata o societate cu raspundere limitata, Sunshine Mall SRL care a achizitionat terenul pe care a fost construit ulterior centrul comercial. Sunshine Mall SRL este detinuta in proportie de 90% de catre GmbH Austria, restul de 10% fiind detinut de Dl. Popescu, persoana fizica romana, partener in investitia din Romania al societatii austriece.
- In urma climatului de afaceri favorabil din Romania, GmbH Austria a decis in anul 2005 sa-si dezvolte, alaturi de alti parteneri, investitiile in Romania. Astfel, o noua societate a fost infiintata, Casa mea SRL, al carei capital social este detinut dupa cum urmeaza: 50% detinut de catre GmbH Austria, 40% detinut de catre Ltd Gibraltar, o societate infiintata si functionand dupa legile din Gibraltar, respectiv 10% de catre Dna. Daphne, persoana fizica rezidenta din punct de vedere fiscal in Cipru. Societatea Casa Mea dezvoltata la acest moment un ansamblu de case, intr-o zona rezidentiala, cu termen de finalizare in anul 2010.
- In urma unei oferte de nerefuzat primita, investitorii celor doua societati decid sa vanda investitiile imobiliare din Romania. Structura tranzactie este urmatoarea: Sunshine Mall SRL este achizitionata de o persoana juridica straina iar Casa mea SRL este cumparata de o persoana juridica romana. In acest sens, acestia doresc sa stie care sunt implicatiile fiscale aferente vanzarii investitiilor.



## Studiu de caz 2





## Studiu de caz 2

- O societate din Olanda, avand capital integral olandez, a decis sa investeasca in domeniul imobiliar din Romania. In acest sens, societatea Amsterdam BV a achizitionat dreptul de superficie asupra unui teren localizat in Brasov, pentru o perioada de 15 ani. Detinand acest drept asupra terenului, Amsterdam BV a dezvoltat un modern hotel, avand circa 500 de camere, piscina, sauna si terenuri de tenis.
- La finalizarea constructiei, Amsterdam BV decide vanzarea imobilului construit catre o persoana fizica romana, castigatorul unui mare pot la 6/49, joc organizat de Loteria Romana, persoana fizica ce urmeaza a achizitiona ulterior si dreptul de proprietate asupra terenului.
- In acest sens, Amsterdam BV doreste sa stie care sunt implicatiile fiscale aferente vanzarii imobilului.



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

# Impozitarea castigurilor obtinute din tranzactionarea titlurilor de valoare



BUILDING BRIDGES®



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Venituri din titluri de valoare, altele decat titlurile de participare

### Nerezidenti - Persoane fizice - Tranzactionare

❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului III – Venituri din Investitii)

- 16% asupra castigului net, pentru titluri de valoare, altele decat titlurile de participare;

❖ Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

Se poate obtine reducerea sau chiar eliminarea taxarii in Romania prin aplicarea Tratatului de evitare a dublei impuneri incheiat intre Romania si tara de rezidenta a vanzatorului

❖ Retinerea impozitului

Regulile privind retinerea impozitului se determina in functie de natura titlurilor de participare tranzactionate, rezidenta cumparatorului, statutul juridic al cumparatorului (persoana fizica, persoana juridica).



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Venituri din titluri de valoare, altele decat titlurile de participare

### Nerezidenti - Persoane juridice - Tranzactionare

❖ Regula generala: Reglementare incompleta, in Cod Fiscal, a unor astfel de castiguri obtinute de persoane juridice nerezidente (prevedere existenta in normele de aplicare).

Derogare: Tratatul de evitare a dublei impuneri

Se poate obtine eliminarea taxarii in Romania prin aplicarea Tratatului de evitare a dublei impuneri incheiat intre Romania si tara de rezidenta a vanzatorului

❖ Retinerea impozitului

Desi astfel de castiguri nu intra in sfera de cuprindere a impozitului datorat de nerezidenti (lipsa unei prevederi exprese in textul legii), Normele indica persoana obligata sa calculeze, sa retina si sa vireze impozitul datorat in cazul tranzactionarii titlurilor de valoare, altele decat titlurile de participare.



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Venituri din titluri de valoare, altele decat titlurile de participare

### Nerezidenti - Persoane fizice si juridice - Detinere

❖ Regula generala: Cod Fiscal (Se taxeaza conform Titlului V – Venituri obtinute din Romania de nerezidenti)

-16% asupra veniturilor din dobanzi

❖ Scutiri:

- dobanda aferenta instrumentelor/titlurilor de creanta (ex. obligatiunilor) emise si/sau garantate de statul roman;

- dobanda aferenta instrumentelor/titlurilor de creanta (ex. obligatiunilor) emise de societatile comerciale romane, daca instrumentele/titlurile de creanta sunt tranzactionate pe o piata de valori mobiliare reglementata si dobanda este platita unei persoane care nu este o persoana afiliata a emitentului instrumentelor/titlurilor de creanta.

❖ Derogari:

- Tratatul de evitare a dublei impuneri

- Directivele europene

## Studiu de caz 3





## Studiu de caz 3

- Pe langa investitiile in domeniul imobiliar efectuate in Romania, societatile Austria GmbH si Ltd. Gibraltar sunt clienti fideli ai bursei din Bucuresti. Astfel, ei cumpara si vand frecvent titluri de valoare tranzactionate, in special obligatiuni, pe piata (secundara) de capital din Romania.
- In acest sens, cei doi jucatori doresc sa cunoasca implicatiile fiscale ce deriva din tranzactionarea titlurilor de valoare pe piata de capital din Romania.





NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

# Impozitarea veniturilor obtinute din Romania prin intermediul “Consortiumurilor”



BUILDING BRIDGES®



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Taxarea consortiumurilor

- ❖ Asociere fara personalitate juridica: orice asociere in participatiune, ... sau alta entitate care nu este persoana impozabila distincta;
- ❖ Contribuabil persoanele juridice/fizice straine care desfasoara activitate in Romania intr-o asociere fara personalitate juridica
- ❖ Sfera impozitului: impozitul pe profit se datoreaza asupra partii din profitul impozabil al asocierii distribuibile asociatului
- ❖ Obligatii fiscale: se indeplinesc de catre persoana desemnata in mod expres - gerantul
- ❖ Mecanismul platii impozitului: Se calculeaza prin aplicarea cotei de 16% reprezentand impozit pe profit asupra partii din profitul asocierii atribuabila asociatului, se retine si se plateste de catre gerant
- ❖ Probleme legislative

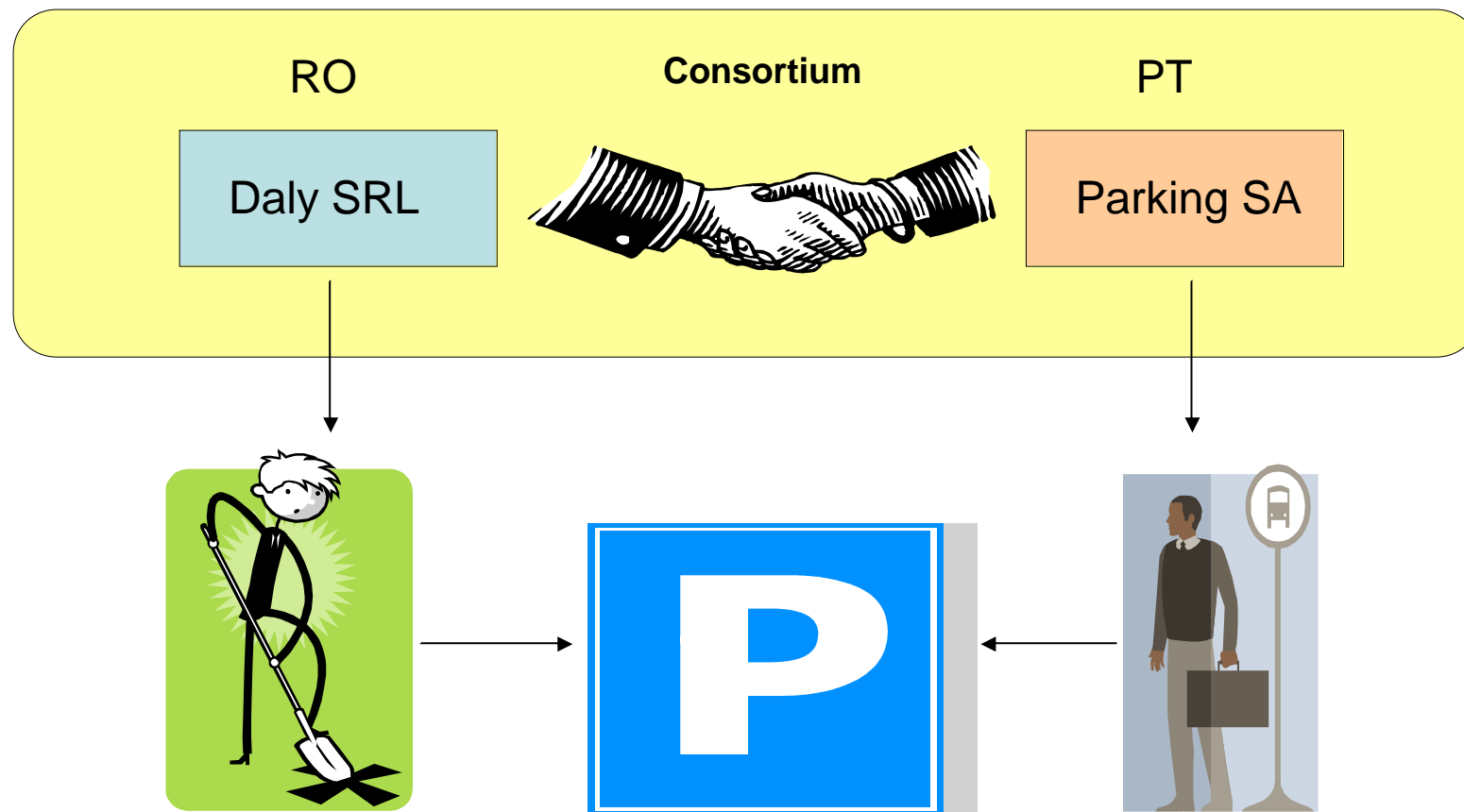


NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Taxarea sediilor permanente

- ❖ Definitia sediilor permanente
- ❖ Contribuabil: persoanele juridice straine care desfasoara activitate in Romania prin intermediul unui sediu permanent in Romania;
- ❖ Sfera impozitului: impozitul pe profit se datoreaza asupra profitului impozabil atribuibil sediului permanent
- ❖ Reguli de alocare a veniturilor si cheltuielilor
- ❖ Forta de atractie
- ❖ Aplicarea Tratatul de evitare a dublei impuneri incheiat de Romania cu tara de rezidenta a persoanei care genereaza un sediu permanent in Romania

## Studiu de caz 4

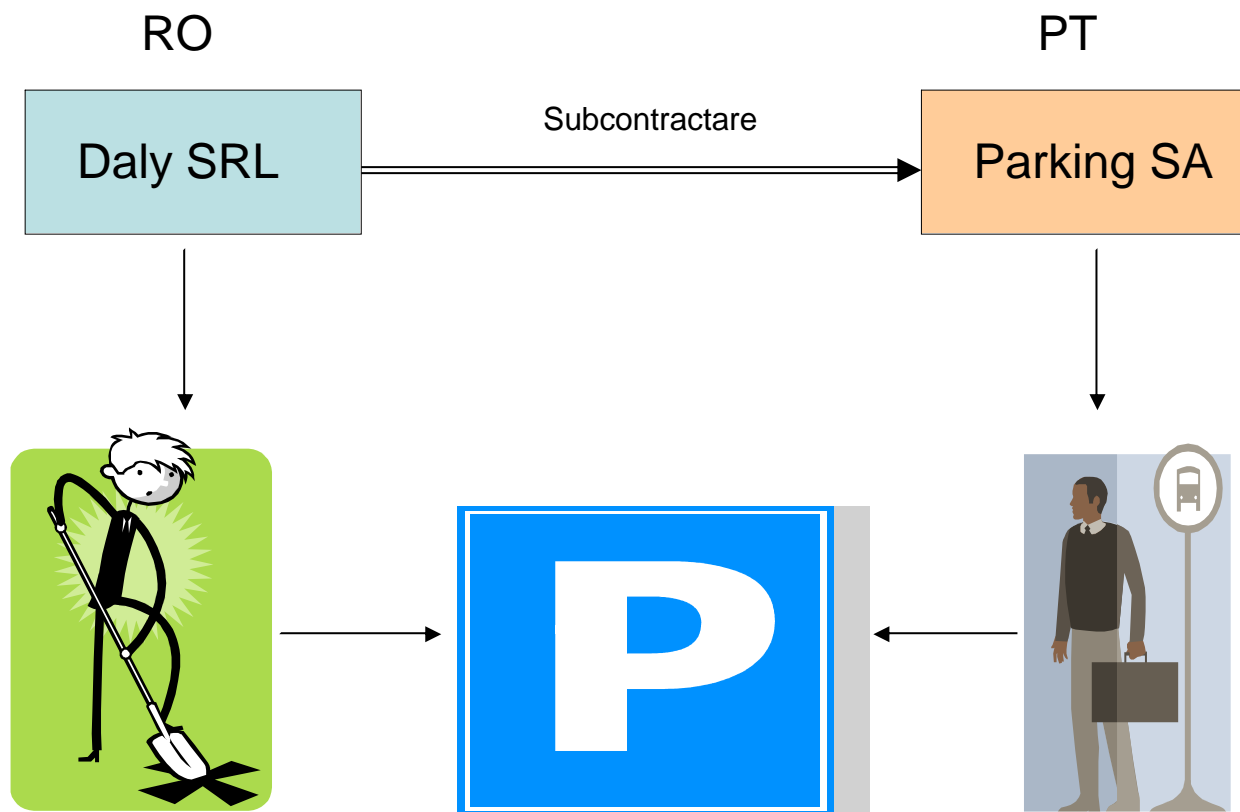




## Studiu de caz 4

- Fiind an electoral, primaria municipiului Bucuresti a decis la inceputul anului 2008, ca o parcare de aproximativ 5.000 de locuri se impune a se construi in centrul Bucurestiului. Pentru executia unui astfel de proiect, primaria a organizat o licitatie, in urma careia, proiectul a fost catigat de un consortium.
- In ceea ce priveste consortimul care a castigat licitatia, acesta are 2 membrii: o societate romaneasca denumita "Daly SRL" si o societate portugheza denumita "Parking SA". Conform contractului de asociere incheiat, societatea Parking SA a agreat ca va furniza servicii de design, consultanta si supraveghere a constructiei. Durata de executie a lucrarilor este de aproximativ 4 ani.
- In acest sens, Parking SA doreste sa stie care sunt implicatiile fiscale aferente activitatilor prestate pe teritoriul Romaniei.

## Studiu de caz 4





NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

## Studiu de caz 4

- Care sunt insa implicatiile fiscale daca pentru executia unui astfel de proiect licitatia este castigata de societatea romaneasca "Daly SRL" care subcontracteaza serviciile de design, consultanta si supraveghere a constructiei societatii portugheze "Parking SA"?



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

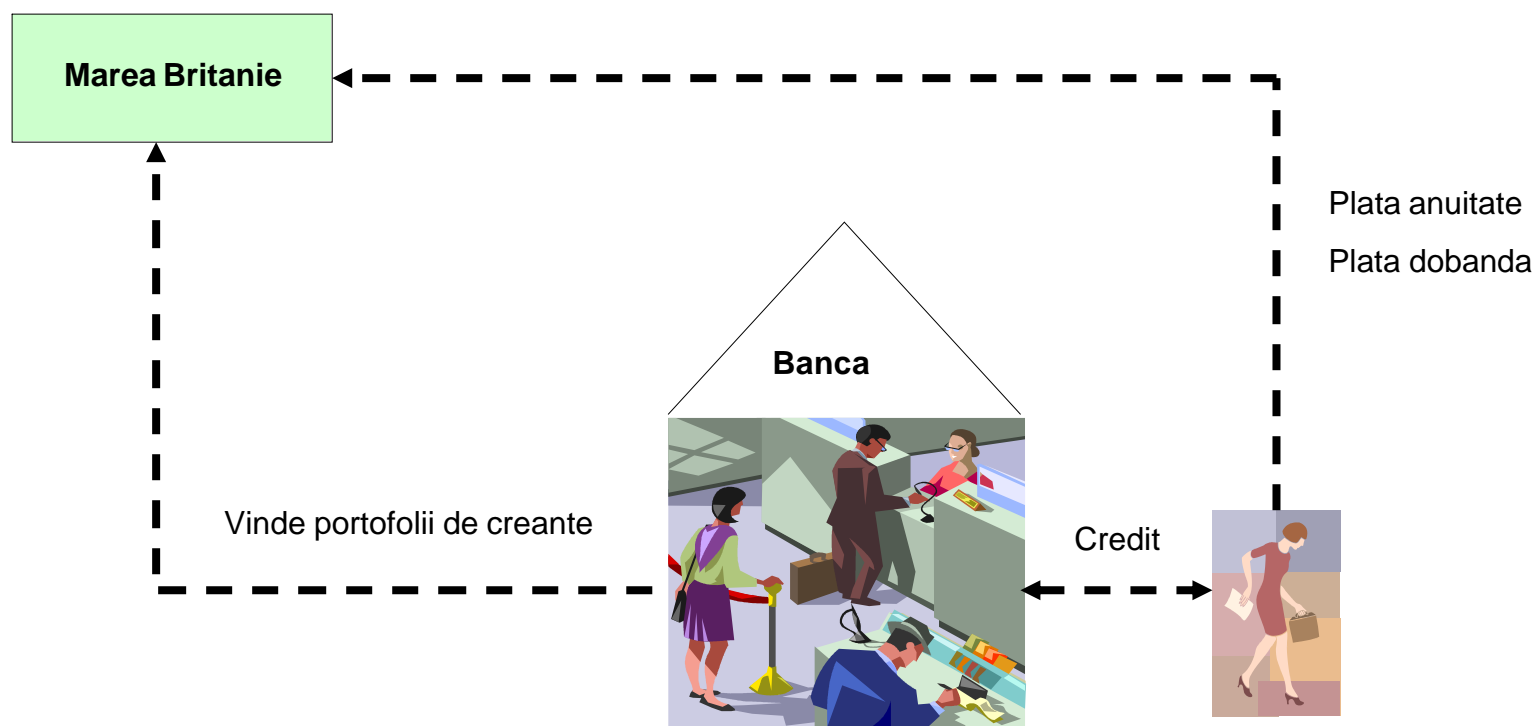
# Tranzactionarea portofoliilor de creante: dificultati practice in ceea ce priveste aplicarea “Tratatelor de evitare a dublei impuneri”



BUILDING BRIDGES®



## Studiu de caz 5





## Studiu de caz 5

- In contextul unei dezvoltari extensive a pietei imobiliare din Romania si din cauza unor dificultati financiare la nivelul grupului, o banca din Romania doreste sa vanda portofoliul de creante existent la un anumit moment, generat din creditele ipotecare acordate persoanelor fizice de catre banca.
- In acest sens, o societate bancara din Marea Britanie achizitioneaza portofoliul de creante de la banca din Romania iar in urma contractului incheiat intre parti, persoanele fizice urmeaza sa efectueze plata ratelor direct catre cesionar (societatea bancara din Marea Britanie).
- In acest sens, societatea bancara din Marea Britanie doreste sa stie in ce masura poate beneficia de prevederile Tratatului de evitare a dublei impuneri incheiat intre Romania si Marea Britanie.



NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN  
ATTORNEYS & COUNSELORS

Sos. Bucuresti Ploiesti nr. 1A, intrarea A,  
etaj 4, sector 1, Bucuresti

Contact:

[Ana-Maria.Miron@nnkp.ro](mailto:Ana-Maria.Miron@nnkp.ro)

[Mihaela.Ioja@nnkp.ro](mailto:Mihaela.Ioja@nnkp.ro)

Telefon: 201 12 00

BUILDING BRIDGES®

