

Deloitte.

Attorneys-at-law
Reff&Associates
Correspondent law firm of Deloitte Romania

INVESTITII IN DOMENIUL IMOBILIAR: Structurarea juridica si fiscala a tranzactiilor

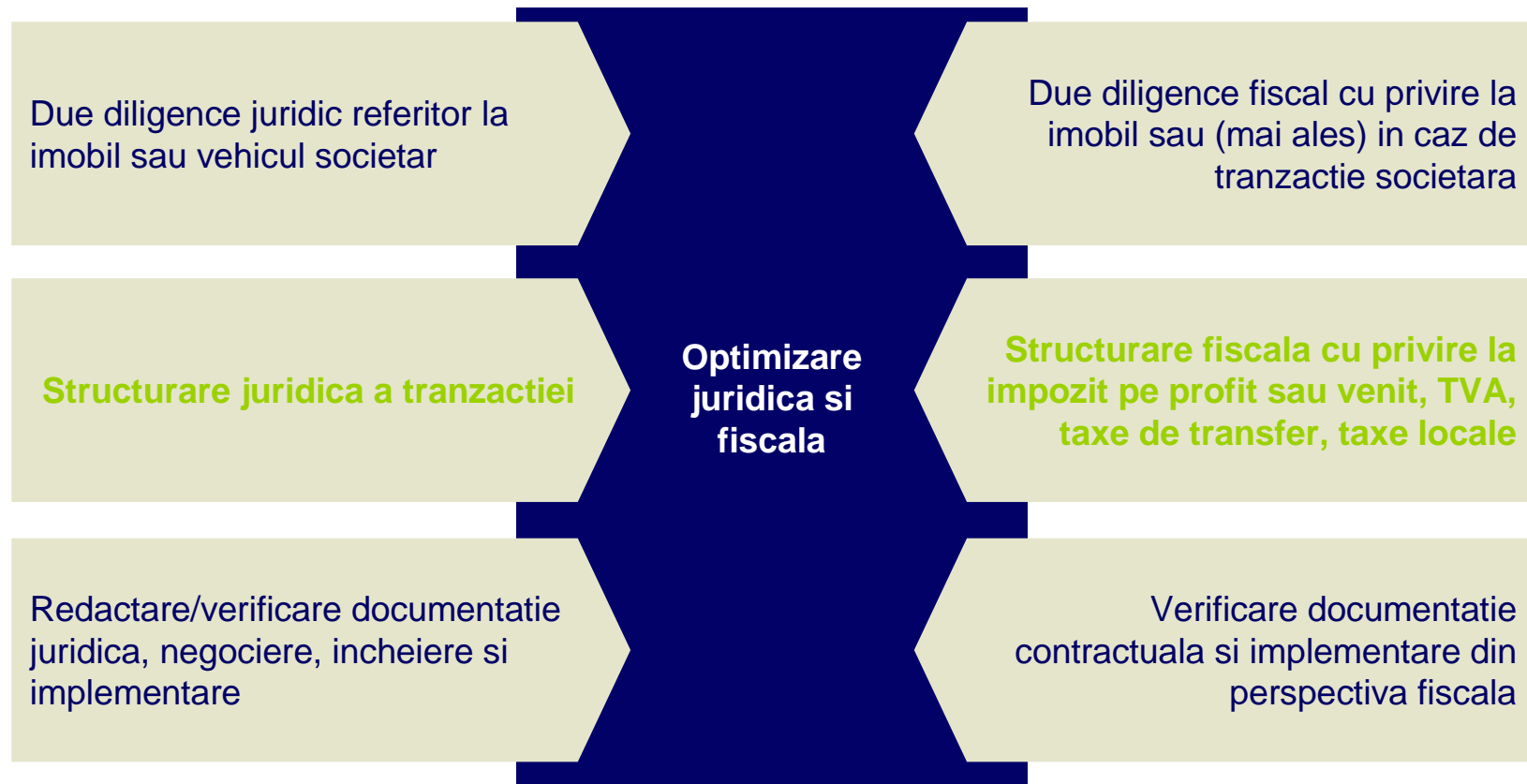
Alexandru Reff
Avocat

Bucuresti, 19 februarie 2008

Audit . Tax . Consulting . Financial Advisory.

Optimizare juridica si fiscala

Analiza integrata a aspectelor juridice si fiscale este esentiala pentru o structurare optima



Asset deal sau share deal?

- Modalitati principale de structurare a unei tranzactii imobiliare:
 - **structura imobiliara (asset deal)**: vanzare a imobilului de catre vanzator catre cumparator
 - **structura societara (share deal)**: vanzare a actiunilor/partilor sociale ale unei societati care detine, sau in care este aportat, imobilul
- Clasificare din perspectiva vanzatorului
 - vehicul societar propriu pentru cumparator intr-un asset deal
 - consideratii ulterioare comune
- Ambele structuri: avantaje si dezavantaje, **juridic** si **fiscal**, pentru vanzator si pentru cumparator
 - analiza de structura anterioara acordului comercial
 - folosirea due diligence ca oportunitate de repositionare

Optimizarea structurii: aspecte juridice



Optimizarea structurii: aspecte fiscale

Impozit societati

Asset deal: 16% impozit pe profit (posibilitate reevaluare); eventual si impozit pe dividende; activ cu valoare fiscala reala pentru cumparator
Share deal: utilizare conventii fiscale; impozit latent pt. cumparator

Impozit persoane fizice

Asset deal: 1-3% din valoarea tranzactiei
Share deal: 16% pe castigul din capital (utilizare conventii fiscale)

TVA

Asset deal: impact semnificativ dupa eliminarea taxarii inverse
Share deal: nu se aplica TVA (contributie, vanzare)

Taxe de transfer

Asset deal: onorarii notariale (aprox. 0,5%), taxa publicitate imobiliara (0,15-0,5%); garantii, declaratii, inregistrari etc
Share deal: cheltuielile nesemnificative de inregistrare cesiune

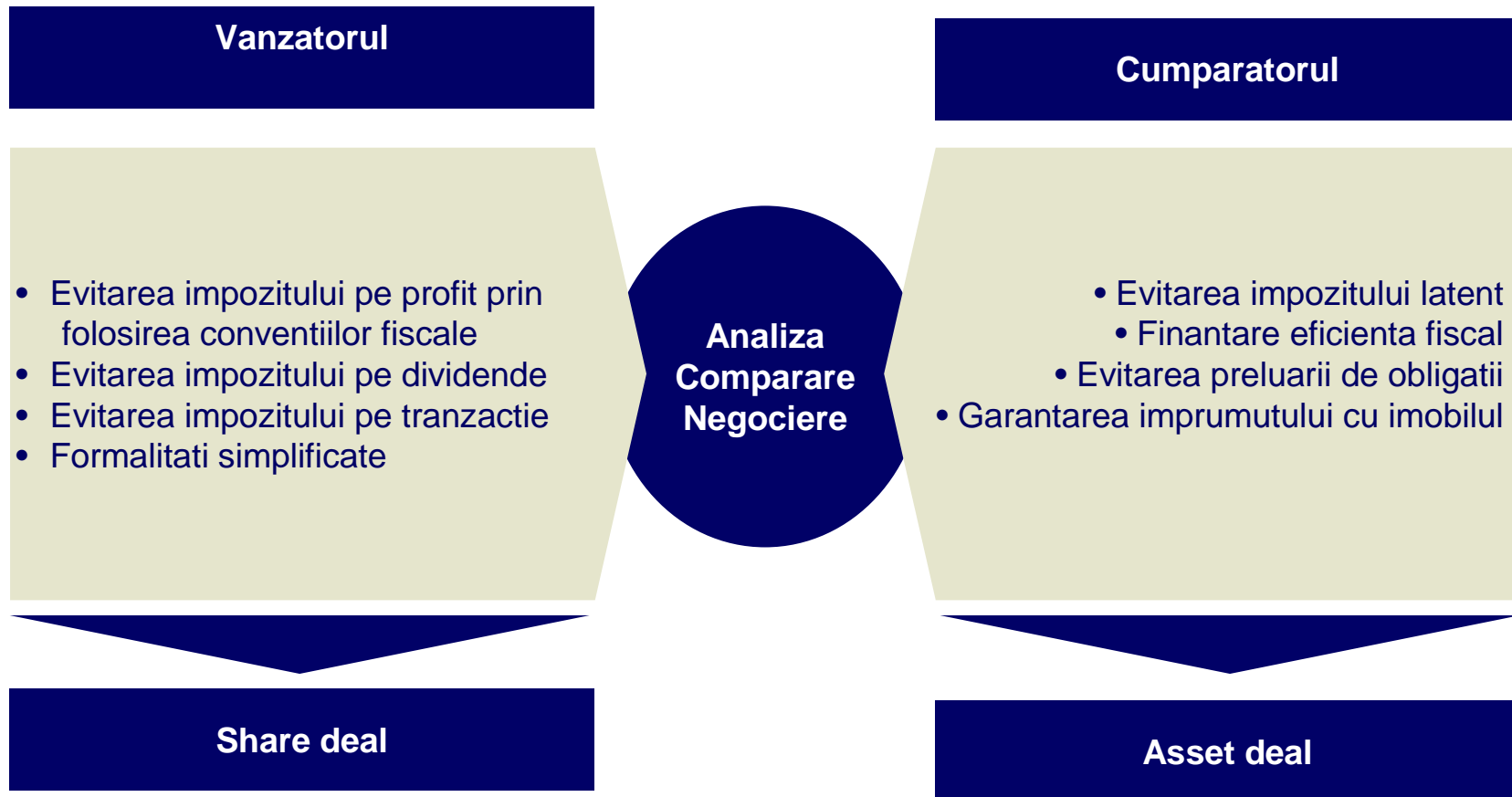
Finantare

Asset deal: dobanzi aferente veniturilor imobilului (deductibilitate cu anumite limitari si conditii)
Share deal: aducerea dobanzilor la nivelul veniturilor

Negocierea structurii tranzatiei

- analizarea si cantarirea avantajelor fiecarei parti
- negocierea unei structuri: avantaje obiective, compensari financiare

De exemplu:



Multi-disciplinary services for Real Estate transactions:

Tax

Contact:

Rodica Segarceanu
Partner

Direct:+40 21 207 52 31

Fax: +40 21 207 52 73

Mobile:+40 744 328 381

Email: rsegarceanu@deloittece.com

Deloitte.

INVESTITII IN DOMENIUL IMOBILIAR:
Structurarea juridica si fiscala a tranzactiilor

Legal

Contact:

Alexandru Reff
Attorney at Law - Director

Direct:+40 21 207 52 48

Fax: +40 21 319 51 02

Mobile:+40 722 381 814

Email: areff@deloittece.com

Attorneys-at-law
Reff & Associates
Correspondent law firm of Deloitte Romania

©2008 Reff & Associates SCA. All rights reserved.

Deloitte.