

Tax & Legal Weekly Alert

23 - 27 ianuarie 2017

În acest număr:

Reguli noi care guvernează activitatea dezvoltatorilor imobiliari precum și obligațiile de raportare ale acestora

La data de 30 septembrie 2016, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52 din data de 14 septembrie 2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori a intrat în vigoare, reglementând, printre alte aspecte, activitatea și înregistrarea la Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor a dezvoltatorilor imobiliari.



Reguli noi care guvernează activitatea dezvoltatorilor imobiliari precum și obligațiile de raportare ale acestora

Cine sunt dezvoltatorii imobiliari?

În temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 52 din data de 14 septembrie 2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori („**OUG nr. 52/2016**”), dezvoltatorii imobiliari sunt acele entități care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni („**Dezvoltatorii Imobiliari**”).

Activități de finanțare

Începând cu 1 ianuarie 2017, Dezvoltatorii Imobiliari pot acorda credite dacă sunt înregistrați la Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor („**ANPC**”). În temeiul OUG nr. 52/2016, creditele pot rezulta din una din următoarele:

- contractele de credit pentru consumatori privind vânzarea, respectiv cumpărarea unor bunuri imobile;
- contractele de credit garantate cu ipotecă asupra unor bunuri imobile; și
- contractele de credit ce implică un drept legat de un bun imobil.

Care sunt condițiile pentru înregistrarea Dezvoltatorilor Imobiliari la ANPC?

În temeiul OUG nr. 52/2016, Dezvoltatorii Imobiliari trebuie să îndeplinească anumite condiții, incluzând:

- să aibă fie un sediu social, fie o sucursală sau un reprezentant în România, pentru rezolvarea eventualelor litigii și pentru a răspunde contravențional și/sau penal în fața autorităților publice;
- persoanele responsabile de conducerea și administrarea activității să aibă o reputație bună; și
- personalul să aibă cunoștințe și experiența adecvate naturii, extinderii și complexității activității vizate, îndeplinind în cerințele minime specifice prevăzute în Anexa nr. 3 a OUG nr. 52/2016, cum ar fi cunoștințe relevante din diferite domenii (de exemplu, produsele de credit și serviciile auxiliare, oferite, de regulă, împreună cu contractele de credit; legislația aplicabilă în domeniul contractelor de credit încheiate cu consumatorii și cea privind protecția consumatorilor; achiziția de bunuri imobile; registrele de carte funciară; evaluarea bonității consumatorilor; domeniile economic și financiar).

Care sunt documentele necesare în vederea înregistrării Dezvoltatorilor Imobiliari la ANPC?

Împreună cu cererea de înregistrare la ANPC, Dezvoltatorii Imobiliari trebuie să depună documentele care dovedesc îndeplinirea condițiilor în vederea înregistrării. Aceste documente au fost detaliate în Ordinul Președintelui ANPC nr. 4 din 11 ianuarie 2017 privind documentația și informațiile necesare înregistrării, precum și modalitatea și termenele de raportare pentru dezvoltatorii imobiliari („**Ordinul**”) și includ:

- procedura privind acordarea de credite;
- copii certificate, conform cu originalul, ale:
 - certificatului de înregistrare;
 - certificatului constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, incluzând datele societății;
 - certificatului constatator emis conform art. 17¹ din Legea nr. 359/2004 privind simplificarea formalităților la înregistrarea în registrul comerțului a persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice;
 - actului constitutiv;

- dovada că societatea este operator de date cu caracter personal, în conformitate cu Legea nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date;
- cazierul judiciar pentru persoanele responsabile cu administrarea și conducerea societății; și
- declarație pe proprie răspundere a administratorului societății comerciale că personalul care interacționează cu clienții în scopul acordării de credite dispune de cunoștințe și experiența adecvate naturii, extinderii și complexității activității vizate, îndeplinind cerințele minime specifice prevăzute în Anexa nr. 3 din OUG nr. 52/2016.

Care sunt obligațiile de raportare ale Dezvoltatorilor Imobiliari?

Există două categorii de obligații de raportare pe care Dezvoltatorii Imobiliari trebuie să le respecte:

- raportarea la momentul înregistrării la ANPC (aplicabilă pentru societățile care desfășurau activitatea prevăzută de OUG 52/2016 pentru Dezvoltatorii Imobiliari la intrarea în vigoare a OUG nr. 52/2016 (i.e. 30 septembrie 2016) sau la data cererii de înregistrare la ANPC), care se referă la următoarele informații:
 - numărul contractelor de credit încheiate cu consumatorii aflate în curs de derulare; și
 - valoarea totală plătită de consumator, conform acestor contracte.
- raportare anuală (perioada de raportare fiind între 1 ianuarie și 1 martie), ulterior înregistrării la ANPC, care cuprinde următoarele informații:
 - numărul contractelor de credit încheiate cu consumatorii în anul anterior, precum și valoarea totală plătită de consumator conform acestor contracte;
 - informații privind: moneda în care se acordă creditele; și
 - costul total al creditului pentru consumator.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.

Andrei Burz-Pînzaru

Partner Reff & Associates

+40 21 2075 205

aburzpinzaru@reff-associates.ro

Alina-Mara Tihan

Senior Managing Associate Reff & Associates

+40 21 207 54 05

atihan@reff-associates.ro

Andreea Stoica

Senior Associate Reff & Associates

+40 21 2075 495

anstoica@reff-associates.ro



Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ si nu trebuie considerat drept serviciu de consultanta. Este bine sa solicitati consultanta fiscala/juridica de specialitate inainte de a intreprinde actiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Aceasta publicatie contine doar informatii generale si Deloitte Touche Tohmatsu Limited si firmele membre sau afiliate (numite impreuna Deloitte Network) nu ofera consultanta sau servicii profesionale prin intermediul acestei publicatii. Inainte de a lua orice decizie sau de a actiona intr-un mod care v-ar putea afecta finantele sau afacerea, trebuie sa discutati cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi raspunzatoare pentru pierderile de orice natura suferite de catre persoanele care se bazeaza pe aceasta publicatie.

Numele Deloitte se refera la organizatia Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), o companie cu raspundere limitata din Marea Britanie, reseaua globala de firme membre si persoanele juridice afiliate acestora. DTTL si firmele sale membre sunt entitati juridice separate si independente. DTTL (numit in continuare si "Deloitte Global") nu furnizeaza servicii catre clienti. Pentru a afla mai multe despre rețeaua globala a firmelor membre, va rugam sa accesati www.deloitte.com/ro/despre.

Reff si Asociatii SCA este societate de avocati membra a Baroului Bucuresti, independenta in conformitate cu reglementarile aplicabile profesiei de avocat, si reprezinta reseaua de societati de avocati Deloitte Legal in Romania. Deloitte Legal inseamna practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited si afiliatii acestora care ofera servicii de asistenta juridica. Pentru o descriere a serviciilor de asistenta juridica oferite de entitatile membre ale Deloitte Legal, va rugam accesati: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Deloitte furnizeaza clientilor din sectorul public si privat din industrii variate servicii de audit, consultanta, servicii juridice, consultanta financiara si de managementul riscului, servicii de taxe si alte servicii adiacente. Patru din cinci companii prezente in Fortune Global 500® sunt clienti Deloitte, prin intermediul retelei sale globale de firme membre care activeaza in peste 150 de tari si teritorii, oferind resurse internationale, perspective locale si servicii de cea mai inalta calitate pentru a rezolva probleme de business complexe. Pentru a afla mai multe despre modalitatea in care cei 244.000 de profesionisti Deloitte creeaza un impact vizibil in societate, va invitam sa ne urmariti pe Facebook sau LinkedIn.