

19 august 2020

Buletin Legislativ



Sumar:

1. **Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului**

Modificarea condițiilor de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan

În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 741 din data de 14 august 2020 a fost publicată Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea nr. 175/2020”), act normativ ce urmează să intre în vigoare la 60 de zile de la data publicării sale în Monitorul Oficial - așadar, la data de 12 octombrie 2020.

Noua reglementare instituie noi limitări și condiții pentru înstrăinarea terenurilor agricole din extravilan, extinzând considerabil sfera titularilor dreptului de preempțiune. Totodată, Legea nr. 175/2020 înăsprește sancțiunea aplicabilă înstrăinărilor terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea procedurii de preempțiune sau fără obținerea avizelor necesare: nulitatea absolută a contractelor de vânzare încheiate cu nerespectarea legii, respectiv amendă contravențională al cărei quantum majorat poate varia între 100.000 și 200.000 lei.

1. Aspecte noi legate de dreptul de preempțiune

1.1. Titularii dreptului de preempțiune

Legea nr. 175/2020 extinde sfera titularilor dreptului de preempțiune la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, instituind 7 (șapte) categorii de preemptori: (i) rudele de gradul I, soții, rudele și afini până la gradul al treilea inclusiv, alături de

coproprietari, (ii) proprietarii investițiilor agricole asupra terenurilor agricole, precum și arendașii, (iii) proprietarii și arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, (iv) tinerii fermieri, (v) unitățile de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, precum și instituțiile de învățământ cu profil agricol, (vi) persoanele fizice cu domiciliul/reședința în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul supus vânzării sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine și (vii) statul.

Totodată, noua reglementare stabilește o ordine de prioritate la cumpărare a preemptorilor din aceeași categorie, precum și anumite condiții pe care unii titulari ai dreptului de preempțiune trebuie să le îndeplinească; de exemplu, pentru a putea exercita dreptul de preempțiune, anumite categorii de preemptori trebuie să aibă domiciliul/sediul social înregistrat pe teritoriul României pentru a perioadă minimă de timp (e.g. 5 ani pentru arendași persoane fizice, respectiv pentru asociații/acționarii arendașului persoană juridică sau 1 an în cazul tinerilor fermieri).

1.2. Restricții aplicabile persoanelor fizice și persoanelor juridice, altele decât preemptorii

În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul în termenul legal, Legea nr. 175/2020 stabilește o serie de condiții privind achiziționarea terenurilor agricole situate în extravilan pentru persoanele fizice și persoanele juridice - alții decât titularii dreptului de preempțiune.

Astfel, atât în cazul persoanelor fizice, cât și în cazul persoanelor juridice acestea trebuie (i) să aibă domiciliul/reședința/sediul social/sediul secundar în România, stabilit cu cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare, (ii) să fi desfășurat activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare, (iii) să fie înregistrate la autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare, pentru persoanele fizice, respectiv, să facă dovada că minimum 75% din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali anterior ofertei de vânzare reprezintă venit din activități agricole, pentru persoanele juridice.

În plus, în cazul acestora din urmă, trebuie îndeplinite și următoarele condiții: (i) asociatul/acționarul care deține controlul societății să aibă domiciliul în România de cel puțin 5 ani (anterior ofertei de vânzare) și (ii) în cazul în care acționariatul este format din persoane juridice, asociații/acționarii persoane fizice care dețin controlul acelor societăți să aibă domiciliul în România de cel puțin 5 ani.

1.3. Vânzarea liberă

În cazul neexercitării dreptului de preempțiune și dacă nicio altă persoană fizică sau juridică care îndeplinește condițiile menționate mai sus nu își manifestă intenția de a cumpăra în termenul prevăzut de lege, înstrăinarea se va putea face în mod liber către orice persoană fizică sau juridică.

2. Condiții de ordin fiscal cu privire la vânzarea terenurilor agricole

Potrivit Legii nr. 175/2020, înstrăinarea prin vânzare a unui teren agricol situat în extravilan înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea sa de către vânzător este condiționată de plata de către vânzător a unui impozit de 80% din suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în baza grilei notarilor din respectiva perioadă.

Același impozit de 80% este aplicabil și în cazul înstrăinării directe sau indirecte a pachetului de control al societăților care au în proprietate terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele acestora. Impozitul se aplică la diferența de valoare a terenurilor respective calculată pe baza grilei notarilor între momentul dobândirii terenurilor și momentul înstrăinării pachetului de control. În acest caz, impozitul pe profit privind diferența de valoare a acțiunilor sau părților sociale vândute se va aplica la o bază redusă proporțional cu procentul ponderii terenurilor agricole respective în activele fixe, orice dublă impozitare fiind interzisă.

Nerespectarea obligațiilor de plată a impozitului atrage nulitatea absolută a vânzării.

Prevederile de mai sus nu se aplică reorganizării sau realocării de bunuri în cadrul aceluiași grup de societăți.

3. Restricționarea schimbării destinației terenurilor agricole situate în extravilan

Legea nr. 175/2020 stabilește că, odată achiziționate, terenurile agricole situate în extravilan vor trebui utilizate exclusiv în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumpărării, iar în situația în care pe teren există investiții agricole pentru culturile de pomi, viță de vie, hamei și irigații, destinația agricolă a acestora va trebui menținută.

4. Aspecte procedurale

Legea 175/2020 prelungește termenul de exercitare a dreptului de preempțiune de la 30 de zile calendaristice la 45 de zile lucrătoare și completează procedura cu termenul de 30 de zile calendaristice stabilit pentru exercitarea intenției de cumpărare de către persoanele fizice și juridice în condițiile descrise la pct. 1.2 de mai sus. Totodată, potrivit noii reglementări, primăriile vor fi obligate să notifice titularii dreptului de preempțiune despre înregistrarea ofertei de vânzare.

Legea nr. 175/2020 instituie un Registru unic privind circulația și destinația terenurilor agricole situate în extravilan în care vor fi înregistrate informații privind înstrăinările imobiliare având ca obiect terenurile agricole situate în extravilan.

5. Sancțiuni

Legea 175/2020 prevede noi sancțiuni: astfel, înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea procedurii reglementate pentru exercitarea dreptului de preempțiune, sau în lipsa avizelor necesare, este sancționată cu nulitatea absolută (anterior modificării, Legea 17/2014 prevedea drept sancțiune nulitatea relativă), iar amenda

contravențională pentru nerespectarea prevederilor Legii nr. 17/2014 a fost majorată, fiind cuprinsă între 100.000 lei și 200.000 lei.

tatiana.fiodorov@tuca.ro

Editori

Avocații noștri specializați în **Drept imobiliar** coordonează, printr-o abordare interdisciplinară, o varietate de tranzacții complexe, de la vânzarea-cumpărarea de proprietăți, finanțarea, închirierea și concesionarea proprietăților, asigurarea proprietăților, până la consultanță de specialitate privind construcțiile publice și private, lucrările publice, dezvoltarea și investițiile în proprietăți imobiliare, ipotecile și garanțiile colaterale asupra proprietăților imobiliare, punerea în executare și recuperarea garanțiilor, crearea de *joint ventures* și *leasing* privind toate tipurile de proprietăți, îndeosebi proiecte imobiliare rezidențiale și de birouri. Firma acționează în numele unor fonduri de investiții, dezvoltatori, utilizatori finali, bănci și investitori, fiind implicată în mod activ în aspectele legate de obținerea titlurilor de proprietate, negocierea și redactarea documentelor aferente proceselor de vânzare-cumpărare sau altor tranzacții imobiliare și, ori de câte ori este necesar, asigură reprezentare în proceduri litigioase sau în cadrul măsurilor de instituire a sechestrului, a falimentului sau altor măsuri.



Răzvan Gheorghiu-Testa
Avocat asociat
+4 021 204 88 96
razvan.testa@tuca.ro

TUCA ZBARCEA ASOCIATII

Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8
America House, Aripa de Vest, et. 8
Sector 1, 011141, București, România
T + 4 021 204 88 90
F + 4 021 204 88 99
E office@tuca.ro
www.tuca.ro

Acest material informativ are numai un caracter orientativ. Scopul său nu este de a oferi consultanță juridică cu caracter definitiv, care se va solicita conform fiecărei probleme legale în parte. Pentru detalii și clarificări privind oricare dintre subiectele tratate în Buletinul Legislativ, vă rugăm să contactați avocații sus-menționați.