

Restricțiile impuse la vânzarea de terenuri agricole – efecte benefice și victime colaterale



Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan se va efectua, începând din data de 13 octombrie 2020, după reguli noi. Printre noutățile aduse de Legea 175/2020 se afla dreptul de preempțiune acordat mai multor categorii de potențiali cumparatori, de la rude apropiate, arendași, proprietari de investiții agricole, vecini, tineri fermieri, până la instituții ale statului. O altă noutate constă în aplicarea unui impozit considerabil pe câștigul obținut din vânzarea terenului, dacă înstrainarea are loc la mai puțin de opt ani de la cumparare. Dincolo de implicațiile pozitive ale acestor reglementări, cum ar fi ca favorizează comasarea terenurilor și consolidarea exploatațiilor agricole, există și efecte adverse, precum faptul că descurajează investițiile în alte domenii care necesită suprafețe mari de teren.

Concret, legea prevede că, la vânzarea unui teren, primul drept de preempțiune revine co-proprietarilor și rudelor, iar următoarele două, proprietarilor de investiții agricole realizate pe acel teren sau pe terenurile vecine ori arendașilor, în anumite condiții. Tinerii fermieri beneficiază de al patrulea drept de preempțiune, fiind urmași de institute de cercetare, vecini și alte instituții ale statului.

În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul în termenul legal de 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de vânzare, acesta se poate vinde altui cumparator (persoana fizică sau juridică), prioritar celor care respectă mai multe condiții cumulative (spre exemplu, ca potențialul cumparator să fi desfășurat activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin cinci ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenului respectiv) și, în cele din urmă, oricărei alte persoane fizice sau juridice.

Impozitul suplimentar afectează indirect toți cumparatorii, cu sau fără drept de preempțiune

Dincolo de restricțiile impuse la selectarea cumparatorului, actul normativ prevede și o „penalitate” pentru revânzarea terenului la mai puțin de opt ani de la achiziție, respectiv un impozit de 80% pe câștig (diferența dintre prețul de vânzare și prețul inițial de cumparare). Aceeași cota de impozitare se aplică și în cazul înstrainării directe sau indirecte, înainte de împlinirea a opt ani de la cumparare, 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. Legea prevede și că impozitul pe profit datorat ca urmare a vânzării să fie ajustat în așa fel încât să nu se ajungă la o dubla impozitare a câștigului.

Totuși, rămân câteva aspecte neclare. De exemplu, ce se întâmplă în situația în care o societate din altă țară vinde o societate cu peste 25% din active reprezentând terenuri agricole din România? Se va datora impozitul de 80% sau se va putea aplica convenția de evitare a dublei impuneri dintre România și statul de rezidență a societății vânzătoare, reducând sau eliminând acest impozit?

Pentru o parte din investitori, cumpararea terenurilor agricole devine mai dificila, în general, și extrem de dificila pentru **investitorii din domenii non-agricole** care intenționează să demareze sau să extindă anumite investiții. Printre cei mai afectați se numără **producătorii de energie regenerabilă** care, după intrarea în vigoare a legii, vor avea dificultăți în a achiziționa sau a securiza în orice alt mod legal terenuri situate în extravilan pentru dezvoltarea de proiecte energetice. Temerea generală este că aplicarea legii va determina o reținere a investitorilor cu privire la capacitățile noi de producere de energie regenerabilă în exercițiul investițional 2020-2030. Ca o consecință directă, este posibil ca România să nu își poată respecta țintele asumate față de instituțiile europene în privința producției de energie din surse regenerabile.

Mai sunt desigur și alte domenii care vor fi afectate, cum ar fi **dezvoltatorii de parcuri industriale, logistice** sau orice persoană fizică sau juridică interesată să își **construiască un depozit în afara orașului**.

Astfel, titularii dreptului la preempțiune și investitorii din domeniile menționate sunt afectați nu numai de restricțiile impuse cu privire la cumparator – acestea ducând, în cel mai bun caz, la o întârziere a achiziției terenurilor în cauză -, ci și de impozitul introdus la nivelul vânzătorilor, care **va duce, inevitabil, la creșterea prețului terenului achiziționat**.

Așadar, asistăm, din nou, la un act de legiferare care, deși este bazat pe bune intenții, cum ar fi stimularea producției agricole autohtone, produce și victime colaterale. În orice caz, un lucru este cert: toate părțile interesate și afectate de intrarea în vigoare a Legii 175/2020 așteaptă cu interes publicarea normelor de aplicare, în speranța că macar o parte dintre întrebările lor vor fi clarificate.