

## Securitatea alimentara este o prioritate? Achiziționați terenuri agricole în România, cât înca mai este posibil



**În contextul actual, în care o criza economica generata de pandemia de COVID-19 pare o certitudine, asigurarea producției alimentare și a unui lanț eficient de aprovizionare continua sa fie prioritare. Susținerea activităților și pieței agricole reprezinta o masura cheie menita sa consolideze securitatea alimentara.**

Sectorul agroalimentar al Uniunii Europene s-a dovedit rezistent, iar cu ajutorul masurilor adoptate până în prezent, criza din sanatate nu a evoluat într-o criza alimentara. Pentru a preîntâmpina dificultățile previzibile în acest sector, Comisia Europeana a adoptat un pachet de masuri menite sa sprijine sectoarele agricol și alimentar afectate în mare masura de criza coronavirusului.

### **Agricultura româneasca, atractiva pentru investitorii straini**

România, aflata pe locul 7 în Uniunea Europeana din perspectiva suprafeței agricole utilizate și având o treime din fermele din Uniune, este în masura sa contribuie la atingerea obiectivelor de producție alimentara. Unul dintre cei mai importanți producatori agricoli din UE în ultimii ani, România a atins recorduri în domeniul agricol, ocupând locul 3 la producția totala de cereale și primul loc în 2018 la producția de porumb și floarea soarelui.

De asemenea, prețurile terenurilor agricole din România, comparativ cu cele din alte țari membre UE, este înca atractiv. Cu toate acestea, atractivitatea suprafețelor agricole comasate este mai mare și se reflecta în mod direct și în preț.

În plus, climatul României este favorabil pentru agricultura, deși sistemul de îmbunătățiri funciare este un element cheie ce înca necesita investiții. Conform Ministerului Agriculturii și Dezvoltarii Rurale, România are în derulare un proiect pentru reabilitarea infrastructurii principale de irigații pentru o suprafața viabila de 2 milioane hectare, incluzând un numar de 88 de amenajari de irigații.

În acest context, România a cunoscut în ultimii ani un interes crescut din partea investitorilor, mulți jucatori importanți intrând pe piața locala prin tranzacții de mare valoare.

## **Intrarea pe piața nu este facilă**

Este de așteptat ca această tendință să continue și post-pandemie, în contextul în care garantarea securității alimentare rămâne o prioritate. Totuși, este necesar pentru investitori să se adapteze particularităților agriculturii din România și numeroaselor reglementări legale naționale.

Principalii actori pe piața agri sunt în general interesați de tranzacții de mare anvergură, însă acestea nu sunt ușor de găsit în România. Deși comasarea parcelelor de teren agricol fragmentate a crescut în ultimii ani, țara noastră ocupă în continuare primul loc în UE când vine vorba de procentul fermelor de mici dimensiuni (i.e. ferme ce nu depășesc 5 hectare).

De regula, investitorii accesează piața agri din România prin achiziția societăților locale care dețin suprafețe de teren comasate. Însă acesta este primul pas pentru investitori, aceștia fiind interesați în mod continuu să extindă suprafețele exploatate, deoarece suprafețele de teren agricol comasate asigură un randament economic ridicat prin intermediul economiilor de scară și aplicării tehnicilor agricole moderne.

În funcție de modelul de afaceri ales, un potențial investitor poate dobândi dreptul de a exploata terenuri prin cumpărare, schimb, arendare, sau – dacă proprietarul este o entitate publică –, prin concesiune. Investitorii cu suficientă putere economică preferă varianta achiziției terenurilor agricole, deoarece aceasta facilitează investițiile pe termen lung și accesarea de fonduri.

Conform legislației române în vigoare, pentru a achiziționa terenuri agricole, un potențial investitor trebuie să urmeze prevederile Legii nr. 17/2014, care reglementează vânzarea și cumpărarea acestor bunuri imobile ("Legea 17"). Printre altele, legea își propune asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național, comasarea terenurilor agricole și constituirea exploatarea viabile economic.

Pentru a atinge aceste obiective, Legea 17 stabilește un drept de preempțiune în favoarea coproprietarilor terenurilor, arendașilor, proprietarilor vecini și statului român (în această ordine). Pentru ca acest drept să fie respectat, orice proprietar de terenuri agricole care intenționează să vândă astfel de bunuri trebuie să urmeze o procedură specifică prin care autoritățile publice competente fie aprobă vânzarea către o parte interesată care și-a exercitat dreptul de preempțiune, fie permite vânzarea către oricare altă persoană, dacă nu a fost exprimat un astfel de interes.

Pentru anumite terenuri, alte autorități intra în joc, fiind necesare avize suplimentare pentru vânzare, cum este cazul terenurilor situate în apropierea frontierei de stat sau a obiectivelor de securitate națională, în sau în apropierea siturilor arheologice sau a zonelor cu valoare sau potențial arheologic. Chiar dacă criteriile care pot conduce la emiterea unui aviz negativ la vânzare de către aceste autorități nu sunt în întregime clare, vestea bună este că, în practică, în majoritatea cazurilor, singurul dezavantaj generat de necesitatea acestor avize pare să fie o întârziere a tranzacției.

## **Lucrurile se complică**

Legea 17 este pe cale de a fi drastic modificată prin noua lege adoptată recent de Parlament și trimisă spre promulgare Președintelui României. Mult dezbătută, această nouă lege pare că va încetini investițiile străine în agricultură, deoarece impune restricții majore la vânzarea de terenuri agricole cetățenilor străini și la dreptul unui proprietar de a-și vinde terenul.

Noua lege prevede nu mai puțin de șapte categorii de preemptori, noi condiții care trebuie îndeplinite de arendașii care exercită dreptul de

preempțiune, precum și o durată mai lungă pentru publicarea ofertei de vânzare.

De asemenea, este introdusă o interdicție de a vinde terenurile pe o perioadă de opt ani, sub „sanctiunea” plății unui impozit de 80% pe diferența dintre prețul de vânzare și prețul de achiziție. Nu există niciun „însă” aici, deoarece impozitul de 80% nu poate fi evitat prin transferul acțiunilor sau al părților sociale. Impozitul se aplică vânzătorilor și în cazul cesiunii directe sau indirecte a pachetului de control al societăților care dețin terenuri agricole care reprezintă mai mult de 25% din activele lor. Cu toate acestea, pentru a evita dubla impozitare, impozitul pe profit se aplică la o bază redusă proporțional. De remarcat că încălcarea acestor obligații este sancționată cu nulitatea absolută a actului prin care se transferă pachetul de control.

În ceea ce privește restricțiile privind vânzarea de terenuri către cetățeni străini, în conformitate cu noua lege, pentru a se califica drept preemptori, arendașii trebuie să fi avut domiciliul/sediul societății în România pentru cel puțin cinci ani la momentul înregistrării ofertei de vânzare. În plus, dacă deținătorii dreptului de preempțiune nu își exercită acest drept, pentru un timp vânzarea este limitată către persoanele fizice sau juridice care își au domiciliul/sediul în România și care desfășoară activități agricole de cel puțin cinci ani.

Vestea bună este că aceste noi dispoziții nu sunt încă batute în cuie. Legea recent adoptată a fost deja înaintată Curții Constituționale pentru verificarea constituționalității. Se preconizează că acest lucru ar putea conduce la eliminarea cel puțin a unei părți din aceste modificări.

### **Ce urmează?**

România este bine poziționată pentru a beneficia de interesul crescând în sporirea securității alimentare, prin continuarea atragerii și susținerii investițiilor în sectorul agricol. Rămâne însă de văzut cum va fi afectat interesul investitorilor de modificările legislative anunțate recent. În plus, fără noastră trebuie să depună în continuare eforturi pentru a răspunde așteptărilor investitorilor în ceea ce privește stabilitatea legislativă și reducerea birocrăției. Fără un cadru legal consecvent, care să asigure previzibilitatea pe termen lung, România nu va putea profita de contextul actual.