

Noi reguli privind tranzacțiile cu terenuri extravilane

Aflata în dezbatere încă din 2017, noua reglementare s-a dorit a fi o piedică în calea tranzacțiilor speculative cu terenuri extravilane agricole și o șansa pentru tinerii fermieri, încurajând accesul acestora pe piața funciara.

Depășind o serie de sincope procedurale, inclusiv obiecții de neconstituționalitate, 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") a fost publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 741/14.08.2020 și urmează să intre în vigoare în termen de 60 de zile de la data publicării.

Modificările aduse de Legea nr. 175/2020 vizează, în principal, următoarele:

→ extinderea listei beneficiarilor dreptului de preemțiune și modificarea rangului acestora. Înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preemțiune, la preț și în condiții egale, în următoarea ordine:

- a. preemptori de rang I: coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;
- b. preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, vita-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendasii;
- c. preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendasii terenurilor agricole vecine;
- d. preemptori de rang IV: tinerii fermieri;
- e. preemptori de rang V: instituții cu activitate în domeniul cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora;
- f. preemptori de rang VI: persoane fizice cu domiciliul/resedința situat/situată în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;
- g. preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

→ instituirea unor condiții specifice pentru cumpărătorii terți: în situația în care titularii dreptului de preemțiune nu își manifesta intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea acestuia către terți se va face sub condiția ca aceștia să aibă domiciliul/sediul social sau aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare și să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, iar în cazul persoanelor juridice, acestea să prezinte dovezi din care să reiasă că, din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole,

→ instituirea obligației de a păstra și respecta destinația agricolă. Proprietarii vor avea obligația să utilizeze exclusiv în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumpărării, iar în situația în care pe terenul agricol există investiții agricole pentru culturile de pomi, vița de vie, hamei și irigații exclusiv private se va păstra destinația agricolă a acestei investiții,

→ instituirea obligației de a păstra proprietatea asupra terenului agricol extravilan minim 8 ani de la data dobândirii, sub sancțiunea plății unui impozit penalizator de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în baza grilei notariilor din respectiva perioadă. Prevederile se aplică și în cazul în care terenul ce face obiectul tranzacției aparține unei societăți, reprezentând mai mult de 25% din activele acesteia, iar acționarii decid să vândă pachetul de control, înainte de 8 ani.

Legea nr. 175/2020 prevede o serie de modificări în ceea ce privește aspectele procedurale referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune. Una din cele mai importante modificări vizează termenul de exercitare a dreptului de preemțiune, acesta fiind prelungit de la 30 de zile la 45 de zile lucrătoare, de la afișarea ofertei de

catre primarie.

Totodata, se prevede ca în cazul în care vânzatorul sau preemtorul persoana fizica decedeaza înainte de încheierea contractului de vânzare sau înainte de pronunțarea hotărârii judecatorești care sa țina loc de contract de vânzare, avizele emise de catre structura centrala sau de catre structurile teritoriale se vor anula.

În ceea ce privește sancțiunile pentru nerespectarea procedurii prevazute de Legea nr. 17/2014, Legea nr. 175/2020 instituie sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare încheiat cu nerespectarea dreptului de preemțiune sau fara obținerea avizelor de specialitate, precum și amenzi duble față de prezenta lege, între 100.000 și 200.000 lei.