

Noi condiții la cumpararea terenurilor agricole din extravilan



În urma cu trei ani a fost înregistrată la Senat o propunere de modificare a 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 detin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 17/2014”). Potrivit expunerii de motive, scopul propunerii este de a permite accesul tinerilor pe piața funciara și de a consolida piața funciara din România. Propunerea a suferit o serie de modificări în Parlament, fiind adoptată definitiv de Camera Deputaților la data de 3 iunie 2020.

În prezent, la o luna după respingerea de către Curtea Constituțională a obiecției de neconstituționalitate ridicate cu privire la propunere, aceasta a fost promulgată de către Președintele României și publicată în Monitorul Oficial nr. 741 din data de 14 august 2020, devenind 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 detin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 175/2020”). Legea 175/2020 va intra în vigoare în termen de 60 zile de la data publicării în Monitorul Oficial, începând cu data de 13 octombrie 2020.

Odata cu intrarea în vigoare a Legii 175/2020, Legea 17/2014 va fi modificată din temelii. În cele ce urmează vom prezenta principalele modificări aduse vânzării de terenuri agricole situate în extravilan (*i.e.* terenurile aflate în afara zonei intravilane).

1. Rangurile de preempatori

Legea 175/2020 extinde în mod semnificativ lista beneficiarilor dreptului de preempțiune și schimbă prioritatea acestor ranguri. Astfel, vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan va fi posibilă numai cu respectarea dreptului de preempțiune al următoarelor categorii de preempatori, în această ordine: (i) coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afini până la gradul al treilea inclusiv; (ii) proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, vița de vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii - în cazul în care pe terenurile supuse vânzării se afla anumite proiecte (*i.e.* investiții agricole pentru culturile de pomi, vița de vie, hamei și pentru irigații), prioritate la cumpararea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții; (iii) proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării; (iv) tinerii fermieri, însemnând persoana cu vârsta de până la 40 de ani care deține competențele și calificările profesionale adecvate și care se stabilește pentru prima dată într-o exploatare agricolă ca șef al respectivei exploatare cu intenția de a desfășura sau care desfășoară activități agricole; (v) Academia de Științe Agricole și Silvicultură „Gheorghe Ionescu-Șișești” și unitățile de

cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, în scopul cumparării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora; (vi) persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine; și (vii) statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

Noua reglementare impune de asemenea o serie de condiții suplimentare destul de restrictive pentru o parte din preemtorii indicați mai sus, aceștia fiind ținuți să le îndeplinească întocmai pentru a își putea exercita dreptul de preempțiune.

2. Drept de preferință în favoarea cumparatorilor specializați

Dacă niciunul dintre preemtori nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul legal, Legea 175/2020 instituie o preferință acordată cumparatorilor care îndeplinesc anumite cerințe specifice: (i) să aibă domiciliul/reședința sau sediul, după caz, situat/a pe teritoriul național, pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare; și (ii) să întreprindă activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării aceleiași oferte. Suplimentar acestor condiții, cumparatorii persoane fizice trebuie să fie înregistrați de autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare.

În cazul cumparatorilor persoane juridice, aceștia sunt ținuți să: (i) prezinte înscrisuri din care să reiasă că, din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole, astfel cum este prevăzut de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, astfel cum a fost modificată și completată, clasificate conform codurilor CAEN prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale; și (ii) facă dovada situării domiciliului asociatului/acționarului care deține controlul societății pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare; în cazul în care în structura persoanelor juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății sunt alte persoane juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății trebuie să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Potențialii cumparatori își vor manifesta intenția de cumpărare în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare prevăzut pentru preemtori.

3. Vânzarea liberă

Într-un final, doar dacă (i) preemtorii legali nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul de 45 de zile, conform Secțiunii 1 de mai sus, și (ii) niciunul dintre potențialii cumparatori nu face în termenul legal dovada îndeplinirii condițiilor indicate în Secțiunea 2 pentru a putea cumpara terenul, înstrăinarea acestuia prin vânzare se poate face către orice persoană fizică sau juridică.

Menționez că nerespectarea procedurii și a cerințelor prevăzute în Secțiunile anterioare atrage **nulitatea absolută** a contractului de vânzare.

4. Respectarea destinației agricole

Cu privire la destinația terenurilor agricole situate în extravilan, **proprietarii au obligația să le utilizeze exclusiv în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumparării, 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.** În lumina acestei cerințe noi, se poate ridica problema în ce măsură vor mai putea proprietarii să scoată din circuitul agricol terenurile situate în extravilan, când, prin ipoteză, destinația agricolă nu va mai fi respectată, precum și în ce măsură aceste noi dispoziții se corelează cu prevederile legale în

vigoare privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol

5. Introducerea de noi taxe substanțiale

Legea 175/2020 conține și o serie de norme de natura fiscală în cazul vânzării succesive cu privire la un teren. Astfel, în cazul terenurilor agricole extravilane care sunt înstrăinate **anterior împlinirii unui termen de 8 ani de la cumpărare**, se instituie obligația plății **impozitului de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în baza grilei notariilor din respectiva perioadă**.

O regulă similară este aplicabilă și în cazul vânzării indirecte a terenului, prin **vânzarea pachetului de control în societățile în care aceste terenuri reprezintă 25% din active**. Astfel, în cazul înstrăinării **directe sau indirecte**, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea terenului, 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, vânzătorul va avea obligația de a plăti un impozit de 80% din diferența de valoare a terenurilor respective calculată pe baza grilei notariilor 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 dubla impozitare fiind interzisă. Prin excepție, obligația de plată a impozitului indicat nu se aplică reorganizării sau realocării de bunuri în cadrul aceluiași grup de societăți.

Nerespectarea celor menționate mai sus este sancționată cu **nulitatea absolută** a contractului de vânzare.

Este de remarcat că obligația de plată a cotei de 80% nu este aplicabilă în situația în care se înstrăinează un teren dobândit în alt fel decât prin vânzare e.g. prin moștenire, prin aducere ca aport în natura la capitalul social, prin schimb etc. Prevederile legii fiscale vor veni în completarea impozitării acestor operațiuni în mod corespunzător.

6. Modificarea procedurii. Sancțiuni

Legea 175/2020 își propune să modifice și o serie de aspecte procedurale referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune. O primă modificare vizează termenul de exercitare a dreptului de preempțiune, acesta fiind prelungit de la 30 de zile la 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de către primăria competentă.

Alta noutate constă în anularea avizelor emise de către structura centrală sau de către structurile teritoriale în situația în care vânzătorul sau preemtorul decedează înainte de încheierea contractului de vânzare sau înainte de pronunțarea hotărârii judecătorești care să țină loc de contract de vânzare. Având în vedere că legea menționează expres decesul vânzătorului ori preemtorului, se pune problema în ce măsură respectivele avize își păstrează valabilitatea în cazul încetării existenței vânzătorului sau preemtorului persoană juridică. Apreciem că rațiunea se menține și în această ipoteză, sancțiunea anulării fiind de asemenea aplicabilă.

În ce privește sancțiunile pentru nerespectarea procedurii prevăzute de Legea 17/2014, Legea 175/2020 instituie sancțiunea **nulității absolute** a contractului de vânzare încheiat cu nerespectarea dreptului de preempțiune sau fără obținerea avizelor de specialitate.