

Regulile jocului pentru vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan se modifica. Care va fi impactul pentru piața agriculturii



Regulile jocului pentru vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan se modifica conform noutăților aduse de Legea nr. 175/2020 care va intra în vigoare pe 13 octombrie 2020. Pe scurt aceasta prevede ca vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan va putea fi efectuată doar cu respectarea dreptului de preempțiune a unei categorii extinse de beneficiari. Terenul poate fi vândut liber numai în cazul în care niciuna dintre categoriile privilegiate nu își exercita dreptul de preempțiune.

Titularii dreptului de preempțiune sunt, pe lângă coproprietari, rude și vecini, și tinerii fermieri, persoane fizice domiciliat în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în localitățile din vecinătate, precum și Academia de Științe Agricole și Silvicultură „Gheorghe Ionescu-Șișești” și unele unitățile de cercetare-dezvoltare și statul român.

Arendașii beneficiază și ei de un drept de preempțiune, la fel ca în vechea reglementare. Însă sfera acestora a fost restrânsă la persoanele fizice și juridice care au avut în ultimii 5 ani domiciliul sau reședința în România, iar în cazul persoanelor juridice există condiția ca acestea să fie controlate de indivizi cu domiciliu/reședința în România.

Legea mai prevede un drept de preempțiune special de care beneficiază persoanele fizice sau juridice care dovedesc: deținerea în ultimii 5 ani a unui domiciliu/sediu în România și experiența anterioară de minim 5 ani în desfășurarea de activități agricole în România. Suplimentar, pentru persoane juridice mai apare condiția ca minimum 75% din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali să fie din activități agricole, iar asociatul/acționarul care detine controlul asupra acestor persoane juridice să fi avut în ultimii 5 ani domiciliul în România.

Actul normativ pare la prima vedere să privilegieze investitorii naționali în defavoarea investițiilor străine. Trebuie menționat, însă, că asupra compatibilității prevederilor mai sus menționate cu libertatea de circulație a capitalurilor în Uniunea Europeană s-a pronunțat deja în mod favorabil Curtea Constituțională, motiv pentru care nu vom mai dezbate acest subiect.

Care sunt potențialele efecte ale unei astfel de legi?

Tranzacțiile vor fi planificate din timp și atent

Primul efect și cel mai vizibil va fi de ordin birocratic, efect care vine din intensificarea procedurilor administrative deja existente. Tranzacțiile cu privire la terenurile agricole situate în extravilan vor urma o procedura specifică care include depunerea ofertei de vânzare pentru terenul respectiv și luarea în considerare în calendarul tranzacției a 2 termene cumulate, unul de 45 de zile și unul de 30 zile prevăzute pentru exercitarea

dreptul de preemțiune.

Va crește gradul de complexitate a tranzacțiilor agricole

Prevederile legii reglementează procedura de înstrăinare a unui teren agricol extravilan prin vânzare, nereferindu-se însă și la alte forme de tranzacționare. Agricultorii profesioniști, cu experiența, în marea lor majoritate societăți comerciale, vor apela la structuri juridice sofisticate de genul fuziunilor și divizarilor, aporturi la capital social, etc., mecanisme juridice care actualmente sunt mai puțin prezente în sectorul agricol. Pentru aceleași motive, suntem de părere ca actul normativ nu va reuși să afecteze în mod semnificativ investițiile straine și nici tranzacțiile mari. Va crește, însă, complexitatea tranzacțiilor și nevoia de consultanță de specialitate.

Ritmul de tranzacționare a terenurilor agricole va scădea

Legea mai prevede ca vânzarea directă sau indirectă de terenuri agricole situate în extravilan, efectuată înainte de împlinirea unui termen de 8 ani de la achiziție, va atrage obligația de plată de către vânzător a unui impozit de 80% calculat la diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare. În cazul vânzării pachetului de control al societăților cu terenuri agricole în extravilan reprezentând mai mult de 25% din activele, impozitul de 80% va fi calculat din diferența de valoare a terenurilor respective calculată pe baza grilei notarilor între momentul dobândirii terenurilor și momentul înstrăinării pachetului de control.

În mod evident, o astfel de prevedere va descuraja tranzacțiile cu terenuri agricole și va exista tendința de a reflecta impozitul suplimentar în prețul de vânzare. O dezvoltare nesofisticată a acestei premise conduce la ideea că prețurile pentru terenuri agricole situate în extravilan vor suferi o creștere substanțială. Evoluția pieței rămâne să confirme sau să infirme însă această ipoteză.

Exista riscul ca micii agricultori să fie afectați negativ

Printre micii agricultori există o practică de finanțare care constă în a vinde parcele de teren în anii mai puțini buni pentru acoperirea cheltuielilor din cursul anului și de a le răscumpara sau de a cumpara alte parcele din profitul anilor agricoli mai buni.

Supraimpozitarea în cazul vânzării de terenuri deținute mai puțin de 8 ani va descuraja această practică, lăsând micul agricultor fără un mecanism facil de finanțare, mai ales acolo unde creditele bancare sunt dificil de accesat.

Ce se întâmplă cu situația terenurilor tranzacționate în bulk?

O situație care există deja și care necesită clarificare macar în normele de aplicare este aceea a vânzării mai multor terenuri agricole împreună. Este cunoscut faptul că valoarea unei suprafețe compacte de teren, atât financiară, cât mai ales operațională, este mai mare. Din experiența noastră în materia dreptului de preemțiune, astfel cum era prevăzut de legislația anterioară, au existat cazuri unde s-a dorit tranzacționarea împreună a mai multor parcele de teren. Într-o astfel de situație, autoritățile locale au solicitat efectuarea procedurilor specifice (anunțului de vânzare) pentru fiecare parcelă în parte, neputând fi efectuată o singură formalitate pentru toate terenurile la un singur preț.

Noua legislație omite să clarifice acest aspect, lăsând practic posibilitatea ca una dintre parcelele de teren scoase la vânzare, să spunem o parcelă din mijlocul terenului, să fie vândută, către un terț preemptor, împărțind astfel lotul și afectându-i valoarea. Într-o astfel de situație va mai fi interesat partenerul de afaceri de achiziția parcelor ramase?

În același mod, legea omite să legislaze situații complexe, dar reale ale vânzării sub condiție. De exemplu, cazul vânzării unui teren agricol din extravilan în schimbul caruia proprietarul dorește o sumă de bani, dar și dreptul de a-l lucra în arenda pentru o anumită perioadă.

Este de dorit ca legiuitorul sa ia în calcul diversele fațete ale realității juridice și sa permita adaptarea anunțurilor de vânzare în funcție de situația particulară a fiecărui vânzător.

Concluzie

În pofida aparențelor, suntem de parere ca prezenta lege ar trebui sa nu descurajeze în mod real investițiile straine mari, dar va împovara suplimentar micul agricultor și mai ales va avea un efect de încetinire a inițiativei private mici și mijlocii în acest sector.

Jumatate din suprafața României este acoperita de terenuri agricole, cea mai mare parte dintre acestea aflându-se în extravilan. Prin urmare, modificările aduse prin Legea 175/2020 au o importanță deosebită atât prin aspectele legiferaute, cât și prin sfera ei practica de aplicare. În virtutea impactului sau, ar fi de dorit o reanalizare a acestei legi pentru a simplifica anumite proceduri și pentru a reflecta realitățile și nevoile reale ale agriculturii românești.