

Reguli recente privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan



În data de 13 octombrie 2020 a intrat în vigoare Legea nr. 175/2020 ce a adus cu sine o serie de modificari și completari asupra Legii nr. 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan. Schimbarile produse vizeaza în principal introducerea unor noi categorii de beneficiari ai dreptului de preempțiune, prelungirea termenului de exercitare a dreptului de preempțiune, modalitatea operarii vânzării succesive, dar și implementarea unor noi sancțiuni.

Odata cu intrarea în vigoare a Legii nr. 175/2020, urmatoarele categorii de persoane beneficiaza de preempțiune la vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan:

1. preemptori de rang I: coproprietarii și anumite rude;
2. preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, vița-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii;
3. preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării;
4. preemptori de rang IV: tinerii fermieri;
5. preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole și Silvicultură „Gheorghe Ionescu-Șișești” și unitățile de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare și instituțiile de învățământ cu profil agricol;
6. preemptori de rang VI: persoane fizice domiciliata în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în vecinătate;
7. preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

Suplimentar, este introdusa o noua limitare asupra categoriilor de arendași ce pot exercita dreptul de preempțiune. În primul rând, calitatea de arendaș trebuie dovedita în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat și

înregistrat potrivit dispozițiilor legale cu cel puțin un an înainte de data afisării ofertei de vânzare la sediul primăriei.

De asemenea, arendașii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. în cazul arendasilor persoane fizice, să facă dovada domiciliului/resedinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- b. în cazul arendasilor persoane juridice și asociații, persoane fizice, să facă dovada domiciliului/resedinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- c. în cazul arendasilor persoane juridice, cu acționariat alta persoana juridică, acționarii care detin controlul societății să facă dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Față de vechea reglementare, prin Legea nr. 175/2020 a fost extins termenul de exercitare a dreptului de preempțiune de la 30 de zile la 45 de zile lucrătoare. În situația în care niciun titular al dreptului de preempțiune nu și-a manifestat intenția de a cumpăra terenul, după expirarea acestui termen, vânzarea se poate face către persoanele fizice, sub condiția respectării cerințelor cumulative cu privire la: (i) domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare; (ii) necesitatea desfășurării unor activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte de vânzare; și (iii) înregistrarea acestora la autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Totodată, vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan se poate face și către persoanele juridice, care trebuie să respecte următoarele condiții cumulative: (i) să aibă sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare; (ii) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare; (iii) să prezinte înscrisuri din care să reiasă că, din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole; (iv) asociatul/acționarul care detine controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan; și (v) în cazul în care în structura persoanelor juridice, asociații/acționarii care detin controlul societății sunt alte persoane juridice, asociații/acționarii care detin controlul societății 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.

Legea nr. 175/2020 aduce noutăți și în cazul vânzării succesive ale terenurilor agricole situate în extravilan. Așadar, terenurile se pot înstrăina prin vânzare, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, cu 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. Mai mult, pe tot acest parcurs, proprietarii terenurilor au obligația să le 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, vita-de-vie, hamei și irigații exclusiv private se va păstra destinația agricolă a acestei investiții.

Prevederile Legii nr. 175/2020 trebuie respectate cu strictețe de către destinatarii săi, sub perspectiva înapririi regimului sancțiunilor ce pot fi aplicate. Mai precis, dacă în vechea reglementare înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, sau fără obținerea avizelor necesare conform legii era interzisă și se sancționa cu nulitatea relativă, în prezent va opera sancțiunea nulității absolute.

În același spirit, a fost introdusa o noua categorie de fapte ce constituie contravenție, potrivit Legii nr. 175/2020, respectiv nerespectarea de catre primarii a urmatoarelor obligații:

- i. obligația de a afișa timp de 45 de zile lucratoare oferta de vânzare la sediul sau si, dupa caz, pe pagina de internet a acesteia;
- ii. obligația de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, directiilor pentru agricultura judetene sau a municipiului Bucuresti, precum si Agentiei Domeniilor Statului un dosar care sa cuprinda lista preemptorilor, copiile cererii de afisare a ofertei de vânzare si ale documentelor doveditoare, procesul-verbal de afisare a ofertei, în termen de 5 zile lucratoare de la data înregistrarii documentatiei;
- iii. obligația de a notifica titularilor dreptului de preemptiune, la domiciliul, resedinta sau, dupa caz, sediul acestora, înregistrarea ofertei de vânzare, în termen de 10 zile lucratoare de la data înregistrarii cererii;
- iv. obligația de a afisa, inclusiv pe site-ul propriu, în termen de 3 zile lucratoare de la înregistrarea acceptarii ofertei de vânzare, datele prevazute în normele metodologice de aplicare a Legii nr. 17/2014, respectiv de a le trimite pentru afisare pe site-ul structurii centrale sau structurilor teritoriale, dupa caz.
- v. obligația de a transmite, în termen de 3 zile lucratoare de la înregistrarea comunicarii de acceptare a ofertei de vânzare, datele de identificare a preemptorilor, potentiali cumparatori, în vederea verificarii îndeplinirii conditiilor legale catre structura centrala și structurile teritoriale.

Nu în ultimul rând, pragul amenzilor aplicate contravențiilor prevazute de Legea nr. 17/2014 s-a marit, fiind în prezent de la 100.000 lei la 200.000 lei.

În concluzie, Legea nr. 175/2020 vine cu numeroase schimbari, ce par sa aiba ca obiectiv central extinderea cercului de persoane ce se pot prevala de beneficiile dreptului de preemptiune in cazul vânzarii terenurilor agricole situate în extravilan. Pe de alta parte, trebuie avuta o atenție sporita asupra respectarii prevederilor legale, ce atrag cu sine o înasprire a regimului sancțiunilor.