

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

Având în vedere legislația actuală aplicabilă în domeniul înstrăinării, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan, ulterior punerii în aplicare a măsurilor reglementate prin actul de amendare al Legii nr. 17/2014 și evoluțiilor înregistrate la nivelul pieței funciare, au fost identificate anumite aspecte neclare și lipsite de previzibilitate ale textului legii, precum și impedimente pe termen mediu și lung în circuitul civil, referitoare la încheierea actelor translativ de proprietate având ca obiect terenurile agricole, urmare parcurgerii procedurii prevăzută de legea de bază aplicabilă în domeniu,

dat fiind faptul că legislația care instituie unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, a fost amendată prin intrarea în vigoare a Legii 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, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 741 din 14 august 2020, în sensul instituirii anumitor sarcini fiscale în sarcina proprietarilor terenurilor agricole, în cazul revânzării terenurilor agricole situate în extravilan, înaintea împlinirii termenului de 8 ani de la cumpărare, fără a clarifica anumite aspecte referitoare la etapele procedurale, stabilirea în sarcina cui revine obligația calculării, reținerii, virării și declarării, după caz, a impozitului datorat, precum și necorelarea dispozițiilor și reglementarea imprecisă a anumitor condiții necesare realizării scopului prevăzut de lege, respectiv comasarea terenurilor agricole, diminuarea achiziției acestor terenuri în scopuri speculativ-investiționale,

față de necesitatea soluționării, în regim de urgență, a unor situații nereglementate în prezent, generate de intenția persoanelor fizice și juridice, în calitate de titulari ai dreptului de proprietate ai terenurilor agricole situate în extravilan, de a a-și exercita, în mod neîngrădit, atributul de dispoziție asupra terenurilor aflate în proprietate și luând în considerare numeroasele solicitări ale camerelor notariale de la nivel național, având ca obiect deblocarea tranzacțiilor cu terenurile agricole situate în extravilan, finalizarea, prin autentificarea actelor notariale, a procedurilor prevăzute de legea aplicabilă în domeniu, precum și clarificarea aspectelor referitoare la obligația calculării, reținerii, virării și declarării impozitului de 80%, precum și stabilirea bugetelor la care acest impozit se constituie ca venit,

având în vedere faptul că, elementele antemenționate creează premisele unei situații extraordinare, cuantificabilă, obiectivă, imprevizibilă și independentă de voința Guvernului, a cărei reglementare nu poate fi amânată, consecințele neadoptării acestui proiect de act normativ, în regim de urgență, conducând la:

- limitări în practică cauzate de reglementarea unor aspecte neclare și imprevizibile privind modul de calcul și încasare a impozitului pentru tranzacțiile cu terenurile agricole situate în extravilan;
- blocaje ale aplicabilității legii de bază aplicabilă în domeniu și a legislației subsecvente care reglementează procedurile de control și verificare a finalizării etapelor procedurale și a condițiilor de a căror îndeplinire depinde eficacitatea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative;
- imposibilitatea exercitării, de către proprietarii terenurilor agricole situate în extravilan, a drepturilor de dispoziție asupra bunurilor imobile deținute și încheierii contractelor de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a hotărârilor judecătorești care țin loc de contract de vânzare;
- nereglementarea măsurilor în vederea îndeplinirii, în mod abstract și obiectiv, a scopului legitim al actului normativ, respectiv comasarea terenurilor agricole, descurajarea cumpărării proprietății funciare în scop de revânzare imediată, prevenirea speculei imobiliare, prevenirea fărâmițării proprietății funciare și achiziția terenurilor pentru desfășurarea activităților agricole specifice pe termen mediu și lung, raportat la perioada de timp în care se datorează impozitul instituit;
- nesoluționarea aspectelor practice neunitare și a disfuncționalităților semnalate de către părțile interesate, precum și perpetuarea vidului legislativ care vizează calcularea și încasarea impozitului aferent tranzacțiilor având ca obiect terenurile agricole situate în extravilan;



-evitarea unei grave atingeri a interesului public, a scopului legitim prevăzut de lege și neîndeplinirea obligațiilor constituționale, cu efecte negative pe termen mediu și lung asupra creșterii producției agricole și, implicit, a Uniunii Europene, prin nereglementarea, pe calea delegării legislative, a condițiilor care să creeze premisele manifestării neîngrădite a atributului de dispoziție asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice;

în considerarea faptului că elementele identificate, imprevizibile și cuantificabile constituie o situație extraordinară a cărei reglementare nu poate fi amânată, în sensul art. art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, astfel că o eventuală legiferare, pe altă cale decât delegarea legislativă, nu ar fi de natură să înlăture de îndată consecințele negative identificate,

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I - Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 4, alineatul (1), literele a) și b) și alineatul (5) vor avea următorul cuprins:

„(1) Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale cu cele prevăzute în ofertă, în următoarea ordine:

a) preemptori de rang I: coproprietarii; soții, rudele până la gradul al treilea, inclusiv și afinii până la gradul I, în această ordine;

b) preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private, aflate pe terenurile ce fac obiectul ofertelor de vânzare și/sau arendașii. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiții agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții;”

...

(5) În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către proprietarii imobilelor vecine, cu respectarea condițiilor prevăzute la alin. (2), prioritatea la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan se stabilește astfel:

a) proprietarul imobilului vecin care are hotarul comun cu latura cea mai mare a terenului ce face obiectul ofertei de vânzare;

b) în cazul în care terenul ce face obiectul ofertei de vânzare are două laturi mari ori toate laturile egale, prioritate la cumpărarea acestui teren are proprietarul imobilului vecin, tânăr fermier, care are domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

c) proprietarii imobilelor vecine care au hotarul comun cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, în ordinea descrescătoare a lungimii hotarului comun cu terenul în cauză;

d) în cazul în care latura mare sau una dintre laturile egale ale terenului ce face obiectul ofertei de vânzare are hotarul comun cu un teren situat pe raza altei unități administrativ-teritoriale, prioritate la cumpărarea terenului are proprietarul imobilului vecin cu domiciliul/reședința în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul.”

2. La articolul 4¹, alineatul (2), literele d) și e) vor avea următorul cuprins:

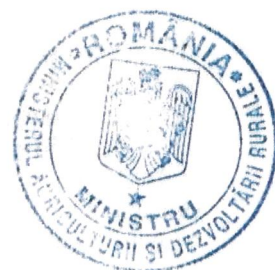
”Art. 4¹

„(2) În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele juridice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

....

d) asociatul/acționarul, persoană fizică, care deține 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;

e) în cazul în care în structura persoanelor juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății sunt alte persoane juridice, asociații/acționarii, persoane fizice, care dețin 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.”



3. Articolul 4² va avea următorul cuprins:

„Art. 4²

(1) Terenurile agricole situate în extravilan se pot înstrăina, prin vânzare, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, cu obligația plății de către vânzători a unui impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței dintre valoarea terenurilor agricole de la data vânzării și cea de la data cumpărării, determinată potrivit valorii orientative stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau a valorii minime stabilită prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă.

(2) În cazul înstrăinării, prin vânzare, a pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele prevăzute la alin. (5), pct.1 și în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri, persoana fizică și/sau juridică care înstrăinează are obligația de a plăti un impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței pozitive dintre valoarea existentă la momentul înstrăinării pachetului de control și cea de la momentul dobândirii terenului, determinată potrivit valorii orientative stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau a valorii minime stabilită prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă. În situația în care persoana juridică are în proprietate mai multe terenuri agricole situate în extravilan, cota de 80% se aplică asupra valorii totale calculate prin însumarea diferențelor pozitive aferente terenurilor dobândite cu cel mult 8 ani înainte de înstrăinarea pachetului de control, fără a lua în calcul diferențele negative, diferențe determinate potrivit prezentului alineat.

(3) În situația în care persoana juridică deține în proprietate terenuri agricole situate în extravilan ca urmare a unui aport în natură adus de persoana care înstrăinează pachetul de control, verificarea condiției legate de înstrăinare înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea terenurilor, potrivit alin. (2), se extinde și la perioada deținerii de către acționarul/asociatul care a realizat acest aport în natură.

(4) Prevederile art. 16 se vor aplica în mod corespunzător situațiilor prevăzute la alin. (1) și (2).

(5) În aplicarea prevederilor alin. (1) și (2), termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1. active - proprietățile imobiliare ale persoanei juridice reprezentând orice teren, clădire sau altă construcție ridicată ori încorporată într-un teren, înregistrate potrivit reglementărilor contabile aplicabile;

2. pachet de control - participația în capitalul social/patrimoniul unei persoane juridice, deținută de către o persoană fizică sau juridică, în mod direct sau indirect și care depășește 50% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau din dreptul de vot, după caz;

3. titluri de participare - reprezintă acțiunile, părțile sociale sau altă formă de deținere în mod direct sau indirect de către persoane fizice și/sau juridice în capitalul/patrimoniul altei persoane juridice, în funcție de forma de organizare a acesteia, potrivit legii.

(6) Impozitul stabilit la alin. (1) și (2) reprezintă un impozit suplimentar față de cele datorate potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului notarial prin care se transmite dreptul de proprietate, în cazul înstrăinării prevăzută la alin. (1), precum și înainte de autentificarea actului prin care are loc înstrăinarea, în situația prevăzută la alin. (2). Impozitul calculat și încasat se plătește până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat. Notarii publici au obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial o declarație privind calcularea și încasarea impozitului.

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (2) se distribuie astfel:

a) o cotă de 60% se face venit la bugetul de stat;

b) o cotă de 40% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află terenurile agricole situate în extravilan ce au făcut obiectul înstrăinării.

(8) În cazul contribuabililor care intră sub incidența titlului II - Impozitul pe profit din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat, cu modificările și completările ulterioare, impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (2) reprezintă cheltuială nedeductibilă la determinarea rezultatului fiscal.

(9) Procedura de calcul, încasare și plată a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (2), precum și obligațiile declarative se aprobă prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului finanțelor, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

(10) Veniturile obținute de persoane nerezidente din tranzacțiile prevăzute la alin. (1) și (2) nu fac parte din domeniul de aplicare a convențiilor de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu alt stat.

(11) Proprietarii terenurilor agricole situate în extravilan 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, viță-de-vie, hamei și irigații exclusiv private, se va păstra destinația agricolă a acestor investiții.”



4. Articolul 5 va avea următorul cuprins:
"Art. 5

(1) În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 alin. (5) din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

(2) În cazurile prevăzute la alin. (1), în vederea îndeplinirii formalităților prevăzute de prezenta lege, structura centrală și structurile teritoriale, după caz, vor emite un proces verbal privind derularea procedurii prevăzută la art. 4.

(3) În situația în care, în cadrul procedurii se înregistrează comunicări de acceptare a ofertei de vânzare de către preemtorii prevăzuți la art. 4 alin. (1), procesul verbal prevăzut la alin. (2) se transmite instanței, însoțit de documente înregistrate în termenul prevăzut la art. 6 alin. (2).

(4) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege."

5. La articolul 7, după alineatul (6) se introduce un nou alineat, alin. (6¹), cu următorul cuprins:
„(6¹) Comunicarea acceptării ofertei de vânzare modificată se înregistrează la primărie, în termen de 10 zile de la expirarea termenului prevăzut la alin. (6)”.

6. La articolul 7¹, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) În cazul în care, unul dintre titularii dreptului de preemțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei înregistrează la primărie, până la expirarea termenului de verificare prevăzut la art. 10 alin. (1), o cerere de renunțare la acceptarea ofertei, se aplică prevederile art. 4.”

7. Articolul 9 va avea următorul cuprins:

„Art. 9

(1) Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public pentru cazurile prevăzute la art. 4, se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.

(2) Avizul necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public pentru cazurile prevăzute la art. 4¹ alin. (1) și (2) sau la art. 7¹ alin. (2), se emite de către structurile teritoriale, pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.

(3) Avizele prevăzute la alin. (1) și (2) sunt valabile 6 luni de la data comunicării către vânzător. Avizul este valabil și ulterior împlinirii acestui termen, dacă părțile au încheiat în perioada de valabilitate o promisiune bilaterală de vânzare sau un pact de opțiune care are ca obiect terenul agricol extravilan pentru care a fost emis, dar nu mai mult de termenul stipulat în cuprinsul acestor acte pentru executarea lor.

(4) Anularea avizelor prevăzute la alin. (1) și (2) emise de structura centrală sau structurile teritoriale intervine ca urmare a decesului vânzătorului sau a decesului preemtorului/potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare. Avizele prevăzute la alin. (1) și (2) își mențin valabilitatea în cazul emiterii certificatului de moștenitor, pentru vânzător, în termenul prevăzut la alin. (3).

(5) Autoritatea emitentă a avizelor prevăzute la alin. (1) și (2) poate îndrepta erorile materiale din cuprinsul actului, din oficiu sau la cererea persoanei interesate.

(6) În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se emite un proces verbal de derulare a procedurii prevăzută la art. 4, de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30, ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.”

8. La articolul 10, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 4 și 4¹ se va face de către structura centrală, respectiv de către structurile teritoriale de la locul situării imobilului, după caz, în termen de 10 zile lucrătoare de la expirarea termenului prevăzut la art. 6 alin. (2) sau a termenului prevăzut la art. 7 alin. (6¹) și (9). În cazul îndeplinirii condițiilor legale, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului pentru verificare, structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, vor emite avizul final/avizul necesar încheierii contractului de vânzare, prevăzut la art. 9 alin. (1) și (2).”

9. La Articolul 12, alineatul (1) litera d) va avea următorul cuprins:

„d) emite avizele prevăzute la art. 9 alin. (1) și (2) necesare încheierii contractului de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, avizul prevăzut art. 10 alin. (3), precum și procesul verbal



prevăzut la art. 9 alin. (6) necesar pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare.”

10. Articolul 16 va avea următorul cuprins:

„Art. 16. - Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit prevederilor art. 4-4², sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 alin. (1) și (2) este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.”

11. La articolul 20, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică înstrăinărilor între coproprietari; soți, rudele până la gradul al treilea, inclusiv și afinii până la gradul I, în situația în care proprietarul terenului nu a solicitat afișarea unei oferte de vânzare la primărie.”

12. După articolul 20, se introduce un nou articol, art. 20¹, cu următorul cuprins:

„Art. 20¹ - În cazul în care, proprietarul terenului a solicitat afișarea la primărie a ofertei de vânzare, persoanele prevăzute la art. 20 alin. (2) pot accepta oferta de vânzare în calitate de preemptori de rang I, iar contractul de vânzare se va încheia în baza avizelor prevăzute de lege, după caz.”

Art. II. - În termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se modifică normele metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării 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, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim-ministrului, ministrul culturii, nr. 719/740/M.57/2.333/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 401 din 30 mai 2014.

Art. III. (1) Cererile aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se supun legislației în vigoare la data inițierii acestora.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), dispozițiile art. 4² se aplică pentru actele de înstrăinare aflate în curs de încheiere la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

PRIM-MINISTRU,

NICOLAE - IONEL CIUCĂ



NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

2.1. Sursa proiectului de act normativ: Inițiativa Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale

2.2. Descrierea situației actuale

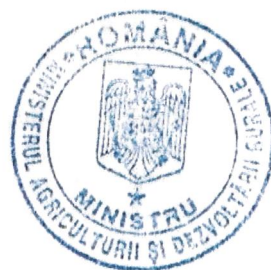
Prevederile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014, cu modificările și completările ulterioare, vizează reglementarea unor măsuri care urmăresc un obiectiv de interes general în domeniul achiziției terenurilor agricole aplicate în mod nediscriminatoriu, cu respectarea principiului proporționalității, menținerea unei distribuiri a drepturilor de proprietate asupra terenurilor agricole care să permită dezvoltarea de exploatații agricole viabile pe baza unor considerații sociale și de amenajare a teritoriului, precum și identificarea unor modalități de evaluare a proporționalității măsurilor naționale de restricționare a libertăților fundamentale în care se poate răspunde intereselor publice legitime în conformitate cu dreptul Uniunii Europene, având în vedere caracterul specific al terenurilor agricole.

Prin punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 17/2014, astfel cum a fost modificată și completată prin intrarea în vigoare a Legii nr. 175/2020, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 741 din 14 august 2020, au fost create premisele unor blocaje la încheierea actelor translativ de proprietate având ca obiect terenurile agricole situate în extravilan, precum și deficiențe de aplicare a legii, cauzate de reglementarea unor aspecte neclare și imprevizibile, nemaifiind îndeplinit scopul legitim al legii de bază aplicabilă în domeniu, respectiv comasarea terenurilor agricole, descurajarea cumpărării proprietății funciare în scop de revânzare imediată, prevenirea speculei imobiliare, achiziția terenurilor pentru desfășurarea activităților agricole specifice pe termen mediu și lung, precum și prevenirea fărâmițării proprietății funciare.

Astfel, prin modificarea prevederilor Capitolului III-Exercitarea dreptului de preemțiune din cuprinsul Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, a fost introdusă obligația plății unui impozit de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în baza grilei notariilor din respectiva perioadă, în cazul înstrăinării, prin vânzare, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, a terenurilor agricole situate în extravilan.

Totodată, intervențiile legislative au reglementat faptul că, în cazul înstrăinării directe sau indirecte, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, 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 dublă impozitare fiind interzisă.

Referitor la dispozițiile legale menționate anterior, au fost identificate anumite elemente obiective și impedimente în ceea ce privește încheierea actelor translativ de proprietate având ca obiect terenurile agricole situate în extravilan, urmare parcurgerii procedurii prevăzută de legea aplicabilă în domeniu, fiind limitat atributul de dispoziție al proprietarilor acestor terenuri, prin reglementarea imprecisă, neclară și imprevizibilă a normelor indicate, precum:



-nu s-a identificat în sarcina cui revine obligația calculării, reținerii, virării și declarării, după caz, a impozitului de 80% datorat în cazul revânzării terenurilor agricole, înainte de împlinirea a 8 ani de la data achiziției acestor terenuri;

- din perspectiva colectării, actul normativ nu reglementează dacă acest impozit constituie venit la bugetul de stat sau la bugetul local și nici dacă, eventual, se distribuie în cote defalcate între aceste bugete;

- intervenție lacunară în ceea ce privește reglementarea unei definiții privind calificarea unei dețineri ca reprezentând pachetul de control;

- necorelarea dispozițiilor și reglementarea imprecisă a anumitor condiții necesare realizării scopului prevăzut de lege, respectiv comasarea terenurilor agricole, diminuarea achiziției acestor terenuri în scopuri speculativ-investiționale și îndeplinirea obligației constituționale de valorificare a tuturor factorilor de producție și de protejare a intereselor naționale în activitatea economică, au ca efect pe termen mediu și lung eludarea prevederilor Legii nr. 17/2014, nerespectarea obligațiilor constituționale și a prevederilor tratatelor constitutive ale Uniunii Europene.

În acest sens, în contextul eforturilor de restrângere a cadrului coercitiv și rigid al legii de bază aplicabilă în domeniu și în vederea:

- corelării și simplificării anumitor prevederi legale aplicabile procedurilor care vizează înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan;

- eliminării impedimentelor identificate în circuitul civil, raportat la imposibilitatea obiectivă de încheiere a actelor translativ de proprietate;

- stabilirii unor măsuri în vederea eliminării aspectelor practice neunitare și a disfuncționalităților semnalate constant de către părțile interesate, precum și deblocării tranzacțiilor având ca obiect terenuri agricole situate în extravilan și creării cadrului legal necesar exercitării de către persoanele fizice sau juridice a atributului dreptului de dispoziție asupra acestor terenuri;

- eficientizării și creării cadrului legal pentru punerea în aplicare a prevederilor referitoare la obligația calculării, reținerii, virării și declarării impozitului de 80% datorat în cazul revânzării terenurilor agricole;

ținând cont de stările de fapt identificate, cuantificabile și care aduc atingere interesului public, scopului legitim prevăzut de lege, precum și îndeplinirii obligațiilor constituționale, cu efecte negative pe termen mediu și lung asupra creșterii producției agricole și, implicit, a Uniunii Europene, este necesară și oportună amendarea, pe calea delegării legislative, a cadrului legal care reglementează măsuri privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan cu dispoziții care conducă la eliminarea consecințelor neadoptării proiectului de act normativ în regim de urgență și să reglementeze elementele obiective și imprevizibile ale situației extraordinare menționate.

2.3. Schimbări preconizate

Proiectul de act normativ reglementează anumite elemente care vizează clarificarea și simplificarea procedurii prevăzută de Legea nr. 17/2014, în sensul operării unor modificări în cuprinsul articolului 4, stabilind anumite clarificări în privința preemtorilor de rang I, respectiv rang II, în vederea înstrăinării, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan, astfel:

a) preemtori de rang I: coproprietarii; soții, rudele până la gradul al treilea, inclusiv și afinii până la gradul I, în această ordine;

b) preemtori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private, aflate pe terenurile ce fac obiectul ofertelor de vânzare și/sau arendații. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiții agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții;" (...).

În ceea ce privește intervenția menționată anterior, precizăm că reprezintă o amendare care menține dreptul de preempțiune în vederea achiziției terenurilor agricole situate în extravilan, nu modifică ordinea acestor preemtori și nu eludează scopul legitim al legii, fiind necesară în raport de aspectele practice ale aplicării dispozițiilor care reglementează controlul aplicării dreptului de preempțiune și în considerarea interesului public național și caracterul specific al terenurilor agricole situate în extravilan.

Totodată, pentru claritatea exprimării și în vederea corelării prevederilor legale, proiectul de act normativ stabilește:

- în cuprinsul alineatului (5) al articolului 4, necesitatea respectării condițiilor având ca obiect dovada domiciliului/reședinței/sediului social/sediului secundar situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, în cazul exercitării dreptului de preempțiune de către proprietarii, persoane fizice sau persoane juridice ale imobilelor vecine;

- în textul art. 4¹, alineatul (2), literele d) și e) indică persoanele fizice, din structura persoanelor juridice, care dețin controlul societății, să facă dovada domiciliului stabilit pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

În cuprinsul Capitolului III-Exercitarea dreptului de preempțiune din cuprinsul Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, au fost amendate prevederile art. 4², respectiv:



-se propune înlocuirea sintagmei „în baza grilei notarilor din respectiva perioadă” cu noțiuni utilizate în legislația fiscală, respectiv „valori orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau valori minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă”, în funcție de perioada în care au fost dobândite terenurile situate în extravilan;

-în ceea ce privește textul alineatului (2) al art. 4², se menține condiționarea vânzării terenului agricol extravilan ca limitare adusă atributului de dispoziție calificată ca o garanție pe care statul a impus-o pentru a se asigura că scopul cumpărării bunului nu a fost unul speculativ, ci acela de a contribui la creșterea producției agricole naționale și asigurarea unei concurențe crescute în domeniul agricol, iar pentru claritatea exprimării și corelarea cu prevederile alineatului antereferit, se propune reformularea în sensul reglementării înstrăinării, prin vânzare, a pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele prevăzute de lege și în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri, persoana fizică și/sau juridică care înstrăinează, are obligația de a plăti un impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței dintre valoarea terenurilor respective existentă la momentul înstrăinării pachetului de control și cea de la momentul dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau a valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă;

-impozitul stabilit în situația intenției de vânzare a pachetului de control a persoanelor juridice va fi plătit după determinarea diferențelor pozitive ale terenului agricol, obiect al revânzării, stabilite anterior autentificării actului translativ de proprietate;

-în scopul clarificării și stabilirii cadrului legislativ pentru evitarea blocării tranzacțiilor având ca obiect terenurile agricole situate în extravilan în cazul revânzării acestor terenuri înainte de împlinirea unui termen de 8 ani de la cumpărare, se propune reglementarea situației în care persoana juridică deține în proprietate terenuri agricole situate în extravilan ca urmare a unui aport în natură adus de persoana care înstrăinează pachetul de control, verificarea condiției legate de înstrăinare înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea terenurilor, potrivit alin. (2), se extinde și la perioada deținerii de către acționarul/asociatul care a realizat acest aport în natură;

-pentru aplicarea prevederilor antereferite, se propune clarificarea unor termeni, respectiv „active”, „pachet de control” și „titluri de participare” și clarificarea aspectelor referitoare la sarcina fiscală stabilită pentru proprietarii terenurilor agricole în măsura în care își exercită dreptul de dispoziție asupra bunului imobil înainte de împlinirea unui termen de 8 ani de la data dobândirii bunului, respectiv cine are obligația calculării și încasării sau plății impozitului de 80% datorat în cazul revânzării terenurilor agricole, sens în care calcularea și încasarea se stabilește în sarcina notarului public, înainte de autentificarea actelor translativ de proprietate;

-se reglementează bugetele la care impozitul datorat în caz de revânzare a terenurilor se constituie ca venit și anume:

a) o cotă de 60% se face venit la bugetul de stat;

b) o cotă de 40% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află terenurile agricole situate în extravilan ce au făcut obiectul înstrăinării;

-se prevede faptul că în cazul contribuabililor care intră sub incidența titlului II - Impozitul pe profit din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat, cu modificările și completările ulterioare, impozitul stabilit în condițiile prevăzute la art. 4² alin. (1) și (2) reprezintă cheltuială nedeductibilă la determinarea rezultatului fiscal;

-se stabilește faptul că impozitul prevăzut reprezintă un impozit suplimentar față de impozitul datorat impozitele datorate potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, sens în care precizăm faptul că impozitul de 80% datorat în cazul intenției de revânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, înainte de împlinirea a 8 ani de la achiziționare, nu intră sub incidența prevederilor vreunui tratat internațional la care România este parte, fiind un impozit instituit pentru a descuraja tranzacționarea în scop speculativ a terenurilor;

- totodată, se reglementează faptul că veniturile obținute de persoane nerezidente din tranzacțiile antemenționate nu fac parte din domeniul de aplicare a convențiilor de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu alt stat;

-se stabilește termenul de 60 zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, în care trebuie emis ordinul comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului finanțelor, care stabilește procedura de calcul, încasare și plată a impozitului datorat în condițiile prevăzute de lege, precum și obligațiile declarative, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

În considerarea eliminării blocajelor ivite în practică și clarificării anumitor elemente procedurale în cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se propune amendarea articolului 5 din legea de bază, în sensul reglementării procesului verbal privind derularea procedurii prevăzută de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, ca document care atestă îndeplinirea formalităților prevăzute de lege.

În vederea punerii în aplicare a prevederilor alineatelor (5) și (6) ale articolului 7, se propune introducerea alineatului (6¹) în textul articolului antereferit, prin care se stabilește termenul de 10 zile în care se poate înregistra comunicarea acceptării ofertei de vânzare modificată la primărie, în cazul în care, în termenul



prevăzut de lege, un preemtor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemtori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț și respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale.

Pentru claritatea exprimării și asigurarea previzibilității actului normativ, se propune modificarea alineatului (2) al articolului 20, în sensul corelării cu amendările aduse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență asupra textului articolului 4, în sensul precizării faptului că sunt exceptate de la aplicarea prevederilor Legii 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în cazul înstrăinărilor între coproprietari; soți, rudele până la gradul al treilea, inclusiv și afinii până la gradul I, precum și reglementării situației în care proprietarul terenului nu a solicitat afișarea unei oferte de vânzare la primărie, iar calitatea de cumpărător urmează a fi deținută de către persoanele menționate anterior.

De asemenea, punerea în aplicare a prevederilor legii de bază aplicabilă în domeniu, a determinat modificarea articolului 20 prin introducerea unei excepții care vizează situația în care proprietarul terenului a solicitat afișarea la primărie a ofertei de vânzare, persoanele menționate la art. 20 alin. (2) pot accepta oferta de vânzare în calitate de preemtori de rang I, iar contractul de vânzare se va încheia în baza avizelor prevăzute de lege, după caz.

Prin reglementările aduse de art. II, se propune ca în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență să fie modificate normele metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării 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.

Prevederile instituite în cuprinsul art. III reglementează și situația terenurilor agricole situate în extravilan, pentru care au fost inițiate formalitățile prevăzute de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, însă nefinalizate la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se supun legislației în vigoare la data inițierii acestora, precum și derogarea vizează dispozițiile referitoare la procedura incidentă în cazul intenției de revânzare a terenurilor agricole înainte de împlinirea unui termen de 8 ani de la data cumpărării acestor terenuri, respectiv stabilirea aplicabilității dispozițiilor art. 4² pentru actele de înstrăinare aflate în curs de încheiere la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

2.4. Alte informații*) Nu au fost identificate

Secțiunea a 3-a

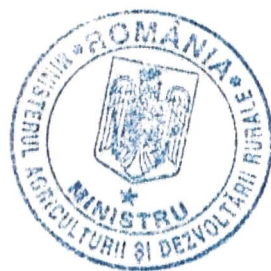
Impactul socioeconomic**)

- 3.1. Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ: Nu este cazul
- 3.2. Impactul social: Nu este cazul
- 3.3. Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului: Nu este cazul
- 3.4. Impactul macroeconomic: Nu este cazul
 - 3.4.1. Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici
 - 3.4.2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat
- 3.5. Impactul asupra mediului de afaceri: Nu este cazul
- 3.6. Impactul asupra mediului înconjurător: Nu este cazul
- 3.7. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării: Nu este cazul
- 3.8. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile: Nu este cazul
- 3.9. Alte informații: Nu au fost identificate

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri***)

- în mii lei (RON) -



Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani				Media pe cinci ani
		3	4	5	6	
1	2					7
4.1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
1. buget de stat, din acesta:						
1. impozit pe profit						
2. impozit pe venit						
1. bugete locale						
1. impozit pe profit						
1. bugetul asigurărilor sociale de stat:						
1. contribuții de asigurări						
d) alte tipuri de venituri (Se va menționa natura acestora.)						
4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
1. buget de stat, din acesta:						
1. cheltuieli de personal						
2. bunuri și servicii						
1. bugete locale:						
1. cheltuieli de personal						
2. bunuri și servicii						
1. bugetul asigurărilor sociale de stat:						
1. cheltuieli de personal						
2. bunuri și servicii						
d) alte tipuri de cheltuieli (Se va menționa natura acestora.)						
4.3. Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat						
b) bugete locale						
4.4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
4.5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
4.6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
4.7. Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente:						
1. fișa financiară prevăzută la art. 15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, însoțită de ipotezele și metodologia de calcul utilizată;						
2. declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară.						
4.8. Alte informații: Nu au fost identificate						

Secțiunea a 5-a

Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

- 5.1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:
- a) Normele metodologice privind exercitarea de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a atribuțiilor ce îi revin pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, aprobate prin Ordinul nr. 719/740/M.57/2333/2014;
- b) Ordin comun al ministrului finanțelor și ministrului agriculturii și dezvoltării rurale privind aprobarea Procedurii de calcul, încasare și plată a impozitului, precum și obligațiile declarative.



- 5.2. Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice: Nu este cazul
- 5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE): Nu este cazul
- 5.3.1. Măsuri normative necesare transpunerii directivelor UE
- 5.3.2. Măsuri normative necesare aplicării actelor legislative UE
- 5.4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene: Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
- 5.5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate: Nu este cazul
- 5.6. Alte informații: Nu au fost identificate

Secțiunea a 6-a

Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

- 6.1. Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative: Nu este cazul
- 6.2. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate: Nu este cazul
- 6.3. Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale: Nu este cazul
- 6.4. Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative: Nu este cazul
- 6.5. Informații privind avizarea de către:
- a) Consiliul Legislativ
 - b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării
 - c) Consiliul Economic și Social
 - d) Consiliul Concurenței
 - e) Curtea de Conturi
- Proiectul de act normativ se avizează de către Consiliul Legislativ și de către Consiliul Economic și Social
- 6.6. Alte informații: Proiectul de act normativ se avizează pentru oportunitate de către Departamentul pentru Relația cu Parlamentul din cadrul Secretariatului General al Guvernului.

Secțiunea a 7-a

Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

- 7.1. Informarea societății civile cu privire la elaborarea proiectului de act normativ: Acțiunea de informare publică se realizează prin publicarea proiectului de act normativ pe pagina de internet a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale. În procesul de elaborare a prezentului act normativ au fost îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 7.2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice: Nu este cazul

Secțiunea a 8-a

Măsuri privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ

- 8.1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ: necesitatea extinderii competențelor cu atribuții în domeniu.
- 8.2. Alte informații: Nu au fost identificate



În acest sens, a fost elaborat prezentul proiect de Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, pe care îl supunem spre adoptare.

MINISTRUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE,

Adrian-Ionuț CHESNOIU



AVIZĂM,

VICEPRIM-MINISTRU,
MINISTRUL TRANSPORTURILOR ȘI INFRASTRUCTURII

Sorin Mihai GRINDEANU

MINISTRUL FINANTELOR,

Adrian CÂCIU,

MINISTRUL JUSTIȚIEI,

Marian-Cătălin PREDOIU

