Legal Newsletter august 2020

1. Reguli noi și restricții pentru vânzarea terenurilor agricole

Legea 175/2020 modifică Legea privind cumpărarea terenurilor agricole, stabilind o nouă ordine de preempțiune și noi condiții de achiziționare, noile reguli urmând a se aplica **începând cu 13 octombrie 2020**. Principalele modificări au în vedere:

A. Interdicția temporară de înstrăinare a terenurilor agricole

Noile prevederi, introduc interdicția înstrăinării terenurilor agricole timp de 8 ani, ***cu excepția*** terenurilor agricole situate în extravilan care 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 notarilor din respectiva perioadă.

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 notarilor 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.

Nerespectarea acestor prevederi se sancționează cu ***nulitatea absolută a tranzacției***, iar ulterior dobândirii, terenurile agricole ***trebuie utilizate exclusiv*** în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumpărării.

Aceste prevederi ***nu se aplică*** reorganizării sau realocării de bunuri în cadrul aceluiași grup de societăți.

B. Extinderea categoriilor de preemptori și impunerea unor noi condiții

Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se va face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil și a dreptului de preempțiune, 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 III inclusiv;
b) **preemptori de rang II:** proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță de vie, hamei, irigații exclusiv private 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;
c) **preemptori de rang III**: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării;
d) **preemptori de rang IV**: tinerii fermieri;
e) **preemptori de rang V**: Academia de Științe Agricole și Silvice „Gheorghe Ionescu-Șișești și unitățile de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, organizate și reglementate prin Legea nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvice "Gheorghe Ionescu-Șișești și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, precum și instituțiile de învățământ 3 cu profil agricol, în scopul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora;
f) **preemptori de rang VI**: persoane fizice cu domiciliul/reședința 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.

Legal Newsletter august 2020

C. Reguli noi pentru arendași

Arendașul care dorește să cumpere terenul agricol extravilan trebuie să dețină această calitate în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei și să îndeplinească următoarele condiții:

a) ***arendașii persoane fizice/persoane juridice/asociații*** trebuie să facă dovada domiciliului/reședinței 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 arendașilor persoane juridice, cu acționariat altă persoană juridică***, acționarii care dețin 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.

D. Restricţii pentru persoanele fizice/juridice care nu sunt preemptori

Legea nr. 175/2020 stabilește condițiile cumulative pentru cumpărarea terenurilor agricole de către persoanele fizice/juridice ce nu intră în categoria preemptorilor, astfel:

1. să aibă ***domiciliul/reședința/sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național, pe o perioadă de cel puțin 5 ani***, anterior înregistrării ofertei de vânzare (inclusiv pentru asociatul/acționarul persoană fizică/persoană juridică care deține controlul societății);
2. ***să fie înregistrat fiscal pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani***;
3. ***pentru persoanele fizice***, minim 75% din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, să provină din activități agricole etc.

În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, înstrăinarea terenului agricol prin vânzare se poate face către orice persoană fizică sau juridică, cu respectarea prevederilor legale.

E. Alte prevederi

Solicitarea și utilizarea extrasului de carte funciară/certificatului de sarcini și a documentației cadastrale valabile la încheierea contractelor translative de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale, ***fac pe deplin dovada bunei-credințe*** atât a părților din contract, cât și în fața notarului public, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.

Se prelungește termenul privind afișarea ofertei de vânzare la ***45 de zile*** și se impune în sarcina primăriilor obligația de notificare a titularilor dreptului de preempțiune cu privire la oferta de vânzare înregistrată.

Vânzătorii și preemptorii vor putea să-și retragă oferta, respectiv acceptarea ofertei până la finalizarea procedurii de vânzare.

Se instituie Registrul unic privind circulația și destinația terenurilor agricole situate în extravilan în care vor fi înregistrate informații privind tranzacțiile imobiliare cu astfel de imobile.

Legea nr. 175/2020 vine și cu o serie de sancțiuni mai dure, printre care ***nulitatea absolută*** a actelor de înstrăinare prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune sau fără obținerea avizelor prevăzute de lege. Totodată, stabilește și că nerespectarea dreptului de preempțiune la vânzarea unui teren agricol va putea fi sancționată cu **amendă** cuprinsă între **100.000 și 200.000 RON**.

Sursă: Legea 175/2020 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, publicată în Monitorul Oficial nr. 741 din data de 14 august 2020.

Legal Newsletter august 2020

2. Modificări aduse regimului valutar

Regulamentul nr. 4 din 2005 privind regimul valutar a Băncii Naționale a României („BNR") a fost modificat prin *Regulamentul nr. 7/2020*, intrat în vigoare în data de 7 august 2020, iar principalele modificări aduse regimului valutar se referă la:

1. **Posibilitatea de a efectua anumite operațiuni între rezidenți și în valută, nu doar în monedă națională (RON).** În cadrul acestor operațiuni se includ, fără a avea caracter limitativ, operațiunile reprezentând:
   - repartizarea de dividende;
   - fluxuri financiare generate de acordarea de credite;
   - constituirea de depozite;
   - tranzacțiile cu titluri de valoare.

2. **Categoriile de rezidenți care pot efectua operațiuni în valută.** Modificările au în vedere categoriile de rezidenți care pot efectua operațiuni în valută cu alți rezidenți în următoarele situații:

a) *persoanele fizice, juridice și alte entități, pentru operațiuni nemijlocite decurgând din contracte externe de prelucrare în regim «lohn»,* pe baza contractelor de colaborare încheiate între rezidenți și în măsura în care colaboratorii rezidenți sunt nominalizați, dacă este cazul, în autorizația de perfecționare activă;

b) *persoanele juridice, pentru plățile efectuate către furnizori și subfurnizori, aferente bunurilor și serviciilor care intră în componenta produselor exportate, respectiv contribuie la realizarea serviciilor exportate.* Nu se includ în această categorie bunurile cumpărate de la furnizori și subfurnizori rezidenți, destinate comercializării la export ca atare/direct, în aceeași formă în care au fost cumpărate, fără ca exportatorul să fi creat valoare adăugată respectivelor bunuri.

3. **Entitățile care pot desfășura activități de schimb valutar**. Regulamentul 7/2020 completează Regulamentul Valutar cu o noua secțiune privind detalierea segmentelor pieței valutare. Astfel, conform Regulamentului 7/2020, piața valutară este compusă din următoarele segmente:

   a) ***piața valutară interbancară*** pe care se efectuează tranzacții valutare de către instituțiile de credit, precum si de BNR;

   b) ***piața valutară a entităților autorizate să efectueze activități de schimb valutar***, și anume:

   - casele de schimb valutar și entitățile care dețin în administrare structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistică și au în obiectul de activitate operațiuni de cumpărare de valute, autorizate sa desfășoare activitate de schimb valutar pentru persoanele fizice; și
   - entitățile care desfășoară activitate de schimb valutar pe baza unor prevederi legale exprese și au stipulate activitățile de schimb valutar în actele constitutive care le reglementează înființarea și funcționarea.

Regulamentul 7/2020 prevede că este interzisă desfășurarea activității de schimb valutar de către alte entități decât cele prevăzute mai sus.

Totodată, este definită ***activitatea de schimb valutar*** ca fiind acea activitate desfășurată în calitate de cumpărător/vânzător de valute cotate și necotate contra monedei naționale la un curs de schimb stabilit între părți, care se realizează prin încasarea/plata contravalorii schimbului efectuat.

Sursă: Regulamentul nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 4/2005 privind regimul valutar, publicat în Monitorul Oficial nr. 711, în data de 7.08.2020.

Legal Newsletter august 2020

Cu stimă,
Echipa TPA Group

Contact:
TPA România
46 Grigore Cobălcescu st, Sect.1, 010196 București
Tel.: +40 21 310 06-69
Fax: +40 21 310 06-68
www.tpa-group.ro
www.tpa-group.com

Dacă doriți să primiți regulat Noutăți fiscale și legislative vă rugăm să vă abonați la newsletter.

Cristina Gheorghiță

Legal Partner

email: cristina.gheorghita@tpa-group.ro

IMPRINT Actualizare informații: 31 august 2020. Toate drepturile rezervate. Aceste informații sunt simplificate și nu pot înlocui o consiliere individuală. Responsabil pentru conținut Cristina Gheorghita, Legal Partner, TPA Romania, Grigore Cobălcescu 46, 010196 București, România. Pagină de start: www.tpa-group.ro; Concept și design: TPA România

Copyright © 2020 TPA România, Grigore Cobălcescu 46, 010196 București, România
All rights reserved.