

26 noiembrie 2021

Către: Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Rurale

In atenția: Domnului **Chesnoiu Adrian-Ionuț**
Ministrul Agriculturii si Dezvoltării Rurale

Pentru consideratia: Grupului parlamentar al Partidului Social Democrat

In atenția: Domnului Deputat **Simonis Alfred-Robert**

Pentru consideratia: Grupului parlamentar al Partidului National Liberal

In atenția: Domnului Deputat **Andronache Gabriel**

Pentru consideratia: Grupului parlamentar al Uniunii Salvati Romania

In atenția: Domnului Deputat **Moșteanu Liviu-Ionuț**

Pentru consideratia: Grupului Parlamentar Alianța pentru Unirea Românilor

In atentia: Domnului Deputat **Simion George-Nicolae**

Pentru consideratia: Grupului parlamentar al Uniunii Democrate Maghiare din România

In atenția: Domnului Deputat **Kelemen Atilla-Béla-László**

Stimate domnule Ministru Chesnoiu,

Stimați Lideri ai Grupurilor Parlamentare din Cadrul Parlamentului Romaniei, Camera Deputaților

În numele membrilor Grupului de Lucru pentru piața imobiliară al Camerei de Comerț Americane în România (AmCham Romania) vă adresăm prezenta scrisoare prin care dorim să vă sesizăm cu privire la anumite dispoziții din Legea nr 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (« Legea 17/2014 »), a căror interpretabilitate conduce la întârzierea sau chiar blocarea unor tranzacții în domeniul agricol și să încercăm să găsim o modalitate optimă și rapidă pentru clarificarea lor.

26 noiembrie 2021

Cunoaștem ca în prezent există un proiect de modificare a Legii nr 17/2014 care se află în curs de analiză la Camera Deputaților și considerăm că aceste clarificări ar trebui avute în vedere inclusiv cu ocazia modificării legislative, dar este important ca o clarificare să existe și până atunci, pentru a putea asigura realizarea tranzacțiilor în acest domeniu în condiții de transparență și securitate legislativă.

Este vorba de dispozițiile referitoare la :

- înstrăinarea pachetului de control al societăților care au în proprietate terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele acestora.
- plata impozitului de 80% din diferența de valoare a terenurilor agricole extravilane deținute de societăți agricole.

In ceea ce privește înstrăinarea pachetului de control al societăților agricole, conform dispozițiilor art. 4² alineatul 2 :

« 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 (...). »

In continuare, articolul 4² alineatul 3 dispune :

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

Articolul 16 - care se aplica situațiilor din art 4² alin 2, și anume 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 prevede că:

“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 este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută. »

Aceste texte de lege se pot interpreta în sensul în care, respectarea dreptului de preempțiune ar putea fi obligatorie inclusiv 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.

26 noiembrie 2021

Alte interpretări pot fi în sensul că sancțiunea nulității absolute prevăzută de articolul 16 se aplică în cazul în care nu se respecta obligația de plată a impozitului.

Întrucât nu există o prevedere clară în acest sens, vă rugăm să ne precizați punctul de vedere al instituției pe care o reprezentați cu privire la :

- modul în care prevederile articolului 16 se aplică situațiilor din art 4² alin. 2 din Legea 17/2014, respectiv la
- existența sau nu a obligației de a respecta dreptul de preempțiune la vânzarea pachetului de control al societăților agricole, în cazul în care înstrăinarea intervine înainte de 8 ani de la cumpărare.

Cu privire la acest ultim punct, notăm că Legea 17/2014 (și nici normele metodologice ale Legii 17/2014 aprobate prin Ordinul nr. Nr. 311/2020 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale) nu reglementează o procedură specifică de exercitare a dreptului de preempțiune în acest sens, având în vedere că obiectul înstrăinării în acest caz este vânzarea pachetului de control, adică a părților sociale / acțiunilor și nu a terenurilor agricole în sine. De altfel, având în vedere situația premisă prevăzută la articolul art 4² alin. 2 din Legea 17/2014, respectiv societatea respectivă trebuie să aibă „*în proprietate terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele acestora*”, este evident că societățile în cauză pot avea în proprietate și alte active (e.g. utilaje agricole, sau chiar active din alte domenii de activitate) ce excedă domeniului vizat de Legea 17/2014.

Considerăm că aceste dispoziții legale trebuie clarificate printr-un act normativ, în sensul precizării clare și transparente a intenției legiuitorului, care să nu lase loc interpretărilor și să nu dea naștere la riscuri în tranzacțiile din acest domeniu.

In ceea ce privește plata impozitului de 80% din diferența de valoare a terenurilor agricole extravilane deținute de societăți agricole, conform dispozițiilor art. 4² aliniatul 2 :

« 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 (...). »

Considerăm absolut necesar să se lămurească dacă cei 8 ani la care se referă acest articol se calculează:

- de la data achiziționării de către vânzător a pachetului de control în societatea care are în proprietate terenuri agricole

26 noiembrie 2021

sau

- de la data achiziționării de către societate a fiecărei parcele de teren agricol în parte

sau

- de la data achiziționării de către societate a parcelei de teren prin care a fost depășit procentul de 25% din activele societății, în cazul în care procentul de 25% din activele societății nu a fost depășit prin cumpărare la aceeași dată, ci la date diferite.

Având în vedere toate aspectele neclare învederate mai sus, considerăm ca punctul de vedere al instituției pe care o reprezentați este important și poate ajuta la clarificarea acestor dispoziții legale. De asemenea, considerăm necesar ca aceste dispoziții legale să fie clarificate printr-un act normativ, în sensul precizării clare și transparente a intenției legiuitorului, care să nu lase loc interpretărilor și să nu dea naștere la riscuri în tranzacțiile din acest domeniu.

De asemenea, vă rugăm să ne indicați stadiul elaborării actului normativ privind calculul și achitarea impozitului prevăzut la art. 4² din Legea nr. 17/2014. Până la elaborarea și intrarea în vigoare a unui astfel de act normativ, propunem ca, prin acte normative adecvate, să se suspende expres aplicabilitatea art. 4² din Legea nr. 17/2014.

În anticiparea momentului în care aceste dispoziții legale vor fi clarificate, dorim să vă informăm referitor la expertiza membrilor grupului nostru de lucru în zonele principale de reglementare ale acestui act normativ precum și referitor la disponibilitatea grupului nostru de lucru de a fi un partener pro-activ în procesul de redactare și modificare legislativă.

Încheiem prin a vă asigura, încă o dată, de întreaga noastră susținere pentru demararea oricăror inițiative legislative pentru clarificările menționate mai sus și ne punem la dispoziția echipei dumneavoastră pentru stabilirea unor eventuale ulterioare reuniuni de consultare sau de lucru prin intermediul coordonatorului grupului de lucru, Ovidiu Croitoru (ocroitoru@amcham.ro).

Cu stimă,

Alexandru Reff

Conducător al Grupului de Lucru pentru piața imobiliară

AmCham România



American Chamber of Commerce in Romania
Member of the AmCham Network
Union International Center, 4th Floor
11 Ion Câmpineanu St., Bucharest 1 – Romania
Phone: +40 21 315 8694, +40 312 262 426
Fax: +40 21 312 48 51
E-mail: amcham@amcham.ro

26 noiembrie 2021