

Tax & Legal Weekly Alert

28 iulie 2017

În acest număr:

Schimbări semnificative aduse prin Legea 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii 18/1991 privind fondul funciar

Principalele amendamente aduse prin Legea 186/2017 privesc procedura de schimbare a categoriei de folosință a terenurilor agricole, precum și condițiile legale pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan.

Noua legislație introduce și o reglementare specifică pentru obligațiile de redare în circuitul agricol a terenului scos temporar din acest circuit, precum și pentru culturile energetice non-agricole. Modificări sunt aduse și regimului contravențiilor prin introducerea de noi fapte ce constituie contravenții, schimbarea cuantumului amenzilor și a condițiilor de constatare aplicabile.



Modificările importante aduse în domeniul funciar prin Legea 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii 18/1991 privind fondul funciar

Legea 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii 18/1991 privind fondul funciar a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 598 din 25 iulie 2017 („Legea 186”).

Modificările legislative vor intra în vigoare în 30 de zile de la publicare, respectiv la data de 26 august 2017. Legea 18/1991 va fi republicată, dându-se textelor o altă numerotare. Mai mult, acte normative de implementare efectivă a Legii 18/1991 vor fi aprobate prin ordin al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a Legii 186 (ex. procedura privind aprobarea schimbării categoriei de folosință a terenurilor aflate în extravilanul localităților).

Schimbarea categoriei de folosință

Diferențe intravilan/extravilan, persoana fizică/juridică

O primă modificare adusă de Legea 186 este introducerea distincției între terenurile situate în intravilan și cele în extravilan, precum și eliminarea distincției dintre persoanele fizice și juridice. Astfel, prevederile referitoare la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile se aplică **doar terenurilor situate în extravilan, indiferent dacă se află în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, cu anumite diferențe în ceea ce privește aprobările necesare în cazul persoanelor fizice.**

Totodată, potrivit reglementărilor noi, aceeași procedură de schimbare a categoriei de folosință va fi aplicabilă, indiferent dacă persoanele juridice care dețin terenul sunt sau nu deținute majoritar de stat.

Aprobări

Cu toate acestea, noua reglementare face distincție cu privire la aprobările necesare în funcție de suprafața pentru care se schimbă categoria de folosință, potrivit celor redate mai jos:

- pentru terenuri de până la un hectar, inclusiv, este nevoie doar de decizia direcției pentru agricultura județeană;
- pentru terenuri de peste un hectar, este necesară decizia Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

O importantă modificare privește posibilitatea persoanelor fizice ce dețin o suprafață de până la un hectar, inclusiv, de a **schimba categoria de folosință a terenului doar pe bază de declarație**. Însă, acestea au obligația să comunice această schimbare în termen de 30 de zile primăriei, în vederea înregistrării în registrul agricol. Aceeași obligație o au și restul beneficiarilor aprobării schimbărilor categoriilor de folosință.

Dacă anterior se cerea doar acordul Comisiei naționale a monumentelor istorice pentru terenurile ce cădeau sub incidența zonelor de protecție a monumentelor, acum, va fi necesar și acordul Comisiei naționale de arheologie, după caz. Legea 186 nu specifică însă cazurile în care acest acord va fi necesar.

Amplasarea construcțiilor

Legea 186 prevede o definiție pentru „construcțiile de orice fel” (construcțiile realizate pe baza și conform autorizației de construire emisă în condițiile legislației în vigoare).

Regula privind amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan rămâne aceeași, și anume o astfel de amplasare este **interzisă**. Cu toate acestea, o serie de excepții noi de la această regulă sunt prevăzute în mod suplimentar față de vechea reglementare, dintre care enumerăm:

- terenurile agricole de **clasă de calitate III, IV și V**, care au categoria de folosință arabil, vii și livezi sau sunt amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, se pot amplasa diverse obiective de investiții, precum cele care

fac obiectul unor proiecte publice sau private, care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, care deserveșc activități agricole, cele declarate de utilitate publică și altele asemenea expres menționate în lege;

- terenurile agricole de **clasă de calitate I și II**, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, se pot amplasa doar construcții care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită și altele asemenea **expres** menționate în lege.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol

Eliminarea tarifului pentru scoaterea din circuitul agricol în anumite cazuri

Categoriile de terenuri pentru care **nu se datorează tarif** pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol și silvic a crescut. Printre categoriile de terenuri nou exceptate de la plata tarifului se numără și următoarele:

- aducții de apă pentru exploatarea agricolă;
- obiectivele de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică;
- perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție;
- terenurile agricole introduse din extravilan în intravilanul unităților administrativ-teritoriale prin PUG/PUZ, dacă beneficiarii sunt autoritățile și instituțiile administrației publice;
- terenurile pentru care se solicită introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

Modificarea procedurii de scoatere temporară a terenurilor din circuitul agricol

Scoaterea temporară din circuitul agricol se poate face pentru o **perioadă de 2 ani**, cu obligația achitării a **jumătate din tarif** prevăzut pentru scoaterea definitivă (în varianta anterioara a legii nu era prevăzut un termen, iar tariful era plătit prin depunerea unei garanții egale cu tariful integral aplicabil în cazul scoaterii definitive).

Noua reglementare acorda posibilitatea de **prelungire cu încă 2 ani** a perioadei inițiale de 2 ani privind scoaterea temporară din circuitul agricol, în baza unor motive temeinic justificate de către beneficiar. La expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol, beneficiarii pot solicita aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol, cu obligativitatea plății a jumătate din tariful prevăzut pentru scoaterea definitivă.

Tariful achitat **nu** se restituie (contrar prevederilor anterioare), cu următoarele excepții, când se restituie fără dobândă:

- dacă autoritățile competente nu au emis decizia pentru scoaterea temporară/definitivă din circuitul agricol sau avizul prealabil privind clasa de calitate; sau
- dacă Guvernul nu aprobă hotărârea privind scoaterea din circuitul agricol.

Obligația redării terenurilor în circuitul civil

O noutate introdusă prin Legea 186 este obligația de redare a terenurilor scoase temporar din circuitul agricol, precum și a procedurii aplicabile. Astfel, beneficiarii scoaterii temporare a terenurilor agricole din circuitul civil au obligația ca, în **termen de un an de la expirarea perioadei de scoatere temporară**, să redea terenurile în circuitul agricol, la clasa de calitate și folosință avută anterior aprobării.

Redarea sau introducerea în circuitul agricol se aprobă astfel:

- prin decizie emisă de direcțiile județene pentru agricultură, în baza unui studiu pedologic și agrochimic, precum și a procesului-verbal de constatare a situației de teren, dacă terenurile nu depășesc 100 de hectare;

- prin hotărâre a Guvernului, inițiată de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, dacă suprafețele depășesc 100 de hectare;
- în cazul terenurilor cu destinație specială, aprobarea se face prin decizie emisă de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Ministerului Apărării Naționale;
- în cazul terenurilor din perimetrul rezervațiilor ocupate cu amenajări piscicole, prin decizie a Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza hotărârii consiliului județean, a acordului administratorului rezervației, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației de teren.

Obligația titularilor de lucrări de investiții sau de producție, pe care nu le mai folosesc în producție, de a lua măsuri de amenajare și nivelare și de a le da o folosință agricolă (piscicolă sau silvică, dacă agricolă nu e posibil) în termen de 2 ani de la încheierea procesului de producție se aplică acum **doar titularilor care dețin terenuri scoase definitiv din circuitul agricol.**

Aprobări necesare pentru scoaterea temporară sau definitivă

Potrivit noii reglementări, dacă scoaterea temporară sau definitivă din circuitul agricol se face în vederea realizării de construcții pentru care este permisă amplasarea pe terenurile situate în extravilan (potrivit excepțiilor prevăzute de lege), sunt necesare următoarele aprobări:

- decizia directorului direcției pentru agricultură județeană pentru terenurile până la 1 hectar, inclusiv;
- decizia directorului direcției pentru agricultură județeană, cu avizul structurii de specialitate al Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenurile până la 100 de hectare, inclusiv;
- hotărâre a Guvernului, inițiată de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenurile care depășesc 100 de hectare.

Culturile energetice non-agricole

Legea 186 introduce și prevederi speciale cu privire la culturile energetice non-agricole (ex. salcia energetică). Lista acestor culturi se va stabili prin ordin al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Este important de observat că înființarea acestor tipuri de culturi se poate face numai pe terenuri arabile de clasa de calitate IV-V, fiind astfel interzisă amplasarea unor asemenea culturi pe terenuri având o clasă de calitate superioară

De asemenea, o condiție suplimentară este reprezentată scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului aferent. Aceeași procedură este necesară și pentru amenajările piscicole sau pentru asemenea amenajări prin extragere de agregate minerale.

Contravenții și amenzi

Sunt introduse următoarele noi contravenții:

- neredarea terenurilor agricole situate în extravilan, după ce a expirat perioada aprobată pentru scoaterea temporară din circuitul agricol;
- înființarea culturilor energetice non-agricole, pe terenurile arabile situate în extravilan, fără avizele și aprobările prevăzute de lege;

Sunt introduse următoarele noi sancțiuni:

- neredarea terenurilor agricole situate în extravilan în termenul legal, de către beneficiari, va conduce la lipsa aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a altor terenuri deținute de același beneficiar, pentru o perioadă de 10 ani de la data constatării;
- amplasarea obiectivelor de orice fel, cu excepția celor permise de lege, pe terenurile situate în extravilan, fără avizele și aprobările prevăzute de lege, va conduce la lipsa aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a altor terenuri deținute de acesta, pentru o perioadă de 10 ani de la data constatării.

Cuantumul amenzilor prevăzute pentru contravenții a fost modificat, iar noile valori vor fi cuprinse între 5.000 lei și 20.000 lei pentru persoanele fizice și între 10.000 lei și 40.000 lei pentru persoanele juridice.

De asemenea, constatarea contravențiilor **nu se mai poate face** și de către specialiștii împuterniciți de directorul general al direcției generale pentru agricultură și alimentație sau de către inspectorul șef al inspectoratului silvic județean, astfel cum se prevedea anterior.

Prevedere specială pentru scoaterea din circuitul agricol

Conform modificărilor aduse de noua lege, pentru o perioadă de **2 ani** de la intrarea în vigoare a prezentei legi, pentru terenurile agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, pe care sunt amplasate construcții de orice fel **edificate înainte de intrarea în vigoare a Legii 186**, fără existența aprobării de scoatere din circuitul agricol a acestor terenuri, **se poate** solicita scoaterea din circuitul agricol.

Aprobarea unei asemenea solicitări va fi supusă achitării unui tarif egal cu de trei ori a tarifului prevăzut pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.



Irina Dimitriu

Associate Partner, Reff & Asociații

+40 21 2075 242

idimitriu@reff-associates.ro



Simona Iacob

Managing Associate, Reff & Asociații

+40 21 2075 344

siacob@reff-associates.ro



Deloitte.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, rețeaua globală de firme membre și persoanele juridice afiliate acestora. DTTL și firmele sale membre sunt entități juridice separate și independente. DTTL (numit în continuare și "Deloitte Global") nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe despre rețeaua globală a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

Deloitte furnizează clienților din sectorul public și privat din industrii variate servicii de audit, consultanță, servicii juridice, consultanță financiară și de managementul riscului, servicii de taxe și alte servicii adiacente. Patru din cinci companii prezente în Fortune Global 500® sunt clienți Deloitte, prin intermediul rețelei sale globale de firme membre care activează în peste 150 de țări și teritorii, oferind resurse internaționale, perspective locale și servicii de cea mai înaltă calitate pentru a rezolva probleme de business complexe. Pentru a afla mai multe despre modalitatea în care cei 244.000 de profesioniști Deloitte creează un impact vizibil în societate, vă invităm să ne urmăriți pe [Facebook](#) sau [LinkedIn](#).

Reff și Asociații SCA este societate de avocați membră a Baroului București, independentă în conformitate cu reglementările aplicabile profesiei de avocat, și reprezintă rețeaua de societăți de avocați Deloitte Legal în România. Deloitte Legal înseamnă practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited și afiliații acestora care oferă servicii de asistență juridică. Pentru o descriere a serviciilor de asistență juridică oferite de entitățile membre ale Deloitte Legal, vă rugăm accesați: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ și nu trebuie considerat drept serviciu de consultanță. Este bine să solicitați consultanță fiscală/juridică de specialitate înainte de a întreprinde acțiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Această publicație conține doar informații generale și Deloitte Touche Tohmatsu Limited și firmele membre sau afiliate (numite împreună Deloitte Network) nu oferă consultanță sau servicii profesionale prin intermediul acestei publicații. Înainte de a lua orice decizie sau de a acționa într-un mod care v-ar putea afecta finanțele sau afacerea, trebuie să discutați cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi răspunzătoare pentru pierderile de orice natură suferite de către persoanele care se bazează pe aceasta publicație.

© 2017. Pentru mai multe detalii, contactați Deloitte România