



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ
doc@cdep.ro

**RESTRICȚII PRIVIND VÂNZAREA DE TERENURI AGRICOLE CĂTRE PERSOANE FIZICE ȘI JURIDICE STRĂINE
ÎN UNELE STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE**

NOIEMBRIE 2021
IOAN VIRGILIA – CONSILIER PARLAMENTAR

La 12 octombrie 2017, Comisia Europeană a emis către statele membre [Linii directoare privind vânzarea terenurilor agricole](#), care să le ajute să își protejeze terenurile agricole împotriva unor amenințări precum specularea excesivă a prețurilor și concentrarea drepturilor de proprietate.

Statele membre ale UE au dreptul de a restricționa vânzările de terenuri agricole pentru a conserva comunitățile agricole și pentru a promova agricultura durabilă. Dar, făcând acest lucru, trebuie să respecte legislația UE, în special normele privind [libera circulație a capitalurilor](#)¹. În 2015, Comisia a inițiat proceduri de *infringement* împotriva statelor membre care discriminează investitorii din alte țări ale UE și creează restricții disproporționate asupra investițiilor transfrontaliere.

Statele membre au competența de a decide măsurile de control al vânzărilor de terenuri agricole. După cum a clarificat Curtea de Justiție a Uniunii Europene, unele restricții pot fi acceptabile, în anumite condiții:

- autorizații prealabile de la autoritățile naționale pentru achiziționarea de terenuri;
- limitarea dimensiunilor terenurilor ce urmează a fi achiziționate;
- crearea unor drepturi de preemțiune anumitor categorii de cumpărători, în care pot fi incluși alți fermieri, vecinii, coproprietarii și statul;
- intervenția statului în prețuri.

Cu toate acestea, legislația UE nu permite restricții discriminatorii, de exemplu cerințele generale de reședință, ca precondiții pentru achiziționarea de terenuri. Restricțiile disproporționate privind investițiile transfrontaliere sunt, de asemenea, ilegale. Pe baza jurisprudenței, se consideră în mod special disproporționate:

- impunerea obligației de a cultiva terenul;
- interzicerea cumpărării de terenuri de către companii;
- cerința unor calificări în agricultură, ca precondiții pentru cumpărarea terenului.

¹ Libera circulație a capitalurilor este un element esențial al pieței unice a UE și este consacrată în [Tratatul de la Maastricht](#). Odată cu intrarea în vigoare a acestui tratat, în 1994, au fost interzise toate restricțiile privind circulația capitalurilor și plățile transfrontaliere. Obiectivul liberalizării acestui sector este de a crea piețe financiare europene integrate, deschise și eficiente. Pentru cetățenii europeni, libera circulație a capitalurilor înseamnă capacitatea de a efectua diverse operațiuni, cum ar fi: deschiderea unui cont bancar în străinătate; achiziționarea de acțiuni în companii străine; realizarea de investiții acolo unde se poate obține cel mai bun randament; **achiziționarea de bunuri imobiliare în altă țară**. [Articolul 63](#) din Tratatul privind funcționarea UE (TFUE) interzice toate restricțiile privind mișcările și plățile de capital nu numai în interiorul UE, ci și între țările UE și țările din afara UE. Cu toate acestea, prevederi suplimentare din tratat prevăd o serie de excepții de la principiul liberei circulații a capitalurilor, în special pentru a preveni problemele legate de impozitare, supravegherea prudențială a instituțiilor financiare, ordinea publică și securitatea. Curtea de Justiție a Uniunii Europene (CJUE) are ultimul cuvânt în interpretarea dispozițiilor tratatelor și există o [jurisprudență](#) extinsă în acest domeniu.

În mai 2016, Comisia Europeană a solicitat Bulgariei, Ungariei, Letoniei, Lituaniei și Slovaciei să respecte normele UE privind vânzările de terenuri agricole ([IP/16/1827](#)). Anumite prevederi ale legilor acestor state membre care restricționează persoanele și companiile din UE să cumpere terenuri agricole au fost considerate discriminatorii sau excesiv de restrictive. Aceste prevederi legale au fost menținute și după expirarea derogărilor de la libertatea de a cumpăra terenuri agricole, unele state continuând să le acorde și după momentul aderării la UE.

Parlamentul European a efectuat o cercetare aprofundată asupra provocărilor cu care se confruntă statele membre ale UE pe piețele lor agricole. Acestea se referă în special la concentrarea crescută a proprietăților imobiliare sau la specularea excesivă a prețurilor cu terenul.²

Informațiile sintetizate în tabelul de mai jos au avut ca surse:

- răspunsurile statelor din rețeaua Centrului European pentru Cercetare și Documentare Parlamentară (solicitarea ECPRD nr.4747 din mai 2021);
- portalurile legislative naționale, cu actele normative în vigoare la data accesării;
- studiul [Aspecte legislative referitoare la vânzarea terenurilor agricole, la nivelul UE și al statelor membre UE](#), realizat în cadrul Direcției Studii și Documentare Legislativă în anul 2016.

² https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_17_3901

Țara	Condiții privind achiziționarea de terenuri de către:				
	Cadrul juridic	Persoane fizice - cetățeni UE și SEE	Persoane juridice cu sediul în UE/SEE	Persoane fizice din state terțe	Persoane juridice din state terțe
AUSTRIA	Legile celor 9 landuri austriece privind achiziționarea de bunuri imobile. Terenurile agricole și forestiere necesită, în general, aprobarea autorităților. Terenurile federale forestiere pot fi vândute doar într-o mică măsură, sub obligația conservării integrității.	Persoanele fizice și juridice ale statelor membre UE și SEE sunt tratate în mod egal cu persoanele fizice și juridice austriece în ceea ce privește regimul terenurilor.		Trebuie să treacă printr-o procedură de aprobare, prin care se verifică dacă dobândirea de către resortisantul/persoana juridică dintr-o țară terță contravine intereselor politice de stat. În plus, trebuie să existe un interes public: economic, cultural, social etc. Reglementări mai detaliate privind achiziția de imobile de către străini pot fi găsite în legile privind achiziționarea terenurilor din fiecare land.	
BULGARIA	Legea privind deținerea și exploatarea terenurilor agricole	Persoanele fizice și juridice din spațiul UE și SEE pot dobândi terenuri în proprietate. Terenurile agricole și forestiere pot fi achiziționate de către acei cetățeni ai UE care sunt producători agricoli, desfășoară activități independente și doresc să se stabilească și să locuiască permanent în Bulgaria. Nu pot deține terenuri: ▪ societățile ai căror acționari sunt societăți direct sau indirect înregistrate în jurisdicții cu regim fiscal favorabil (<i>off-shore</i>); ▪ societățile pe acțiuni care au emis acțiuni la purtător; ▪ cetățenii bulgari și străini, dacă nu au locuit cel puțin 5 ani pe teritoriul țării înainte de data depunerii solicitării. În momentul încheierii contractului, persoanele fizice trebuie să prezinte o declarație privind sursa fondurilor în fața unui notar public, iar persoanele juridice un document care să ateste proveniența fondurilor.		Doar în baza unui acord bilateral, potrivit Constituției, sau prin moștenire legală.	
CIPRU	Legea privind dobândirea de imobile de către străini	Cetățenii UE care au reședința permanentă (cel puțin 185 de zile pe an) în Cipru, au dreptul de a cumpăra orice proprietate imobiliară, indiferent de mărime. Cetățenii UE care nu au reședința permanentă în Cipru pot deține o singură proprietate imobiliară.		Persoanele fizice/juridice non-UE, cumpărători de bună-credință, pot deține cel mult două proprietăți imobiliare (două reședințe, sau o reședință și un magazin de max. 100m ² /spații de birouri de max. 250m ²), în urma obținerii unei autorizații din partea Consiliului de Miniștri. Se poate acorda autorizație și pentru cumpărarea unui singur teren de max.4000m ² , dacă este destinat construirii unei locuințe private.	

CROAȚIA	Cetățenii străini și persoanele juridice străine nu au posibilitatea de a achiziționa terenuri pe o durată de șapte ani de la aderarea Republicii Croația la Uniunea Europeană (1 iulie 2013). Republica Croația a solicitat o extindere a acestei perioade, în conformitate cu prevederile Tratatului de aderare, astfel că din iunie 2020 perioada a fost prelungită cu trei ani.				
ESTONIA	Legea privind achiziționarea de terenuri supuse uzufructului în cadrul reformei funciare (terenuri care sunt necesare exercitării autorității de stat sau îndeplinirii unui interes public)	Orice cetățean al UE/SEE poate dobândi drept de proprietate asupra terenului, fără restricții.	Orice persoană juridică din spațiul UE/SEE are dreptul de a achiziționa, fără restricții, maximum 10 hectare de teren agricol, dacă pe o perioadă de 3 ani anterioară achiziționării a fost producător agricol, cu excepția produselor din pește și bumbac. Dacă nu îndeplinește aceste condiții, persoana juridică poate dobândi terenul numai cu autorizația consiliului administrației publice locale respective.	Numai cu autorizația consiliului administrației publice locale, dacă a avut reședința permanentă în Estonia cel puțin 6 luni anterior sau dacă a fost angajat în Estonia, timp de un an imediat anterior anului solicitării autorizației, în calitate de producător agricol unic, în cazul terenurilor agricole sau forestiere.	Numai cu autorizația consiliului administrației publice locale, dacă persoana juridică a funcționat în Estonia, timp de un an imediat anterior anului în care a solicitat autorizația, ca producător agricol și dacă o sucursală a persoanei juridice este înscrisă în registrul comerțului din Estonia.
FINLANDA	Legea privind transferul de bunuri imobile care necesită autorizații speciale , din 2020.	Nu sunt restricții.		Legea impune obținerea unei autorizații pentru tranzacțiile imobiliare atunci când bunurile imobile sunt achiziționate de una dintre următoarele părți: 1) o persoană privată care este cetățean al unui alt stat decât al UE/SEE; 2) o entitate cu sediul într-un alt stat decât în UE/SEE; 3) o entitate cu sediul într-un stat membru UE sau SEE, atunci când o persoană fizică sau juridică deține cel puțin o zecime din numărul total de voturi din acțiunile unei societăți cu răspundere limitată sau exercită un control efectiv echivalent în cadrul societății.	
FRANȚA	Codul rural și de pescuit maritim	Nu sunt restricții legate de naționalitate. În cazul terenurilor agricole, societățile de amenajare teritorială și rurală (SAFER) au drept de preemțiune.		Deținerea unui permis de ședere sau a unui card de rezident cu inscripția „de lungă durată-CE”.	
GERMANIA	Legea privind circulația terenurilor (Grundstückverkehrsgesetz)	Persoanele fizice/juridice din spațiul UE/SEE pot achiziționa imobile în Germania; pentru persoanele fizice non-UE/SEE, singura condiție este deținerea unui permis de ședere/vize. Restricțiile prevăzute de lege (fiecare land a legiferat un regim juridic propriu) se referă la:			

		▪ obținerea unei autorizații din partea autorităților landului respectiv; derogări de la această condiție: pentru suprafețe sub un anumit prag, dacă federația/landul sunt parte contractantă sau dacă achiziția intră într-un plan de dezvoltare regională; ▪ autorizația poate fi refuzată dacă: vânzarea ar conduce la o distribuție necorespunzătoare a terenului; vânzarea ar duce la o diminuare/subdiviziune nerentabilă a terenului; dacă prețul de achiziție este extrem de disproportionat în raport cu valoarea proprietății; ▪ autorizația poate fi condiționată de următoarele: ca terenul achiziționat să fie închiriat unui fermier; terenul să fie vândut integral sau parțial, în condiții corespunzătoare, unui fermier sau unei societăți de locuințe desemnate de autoritatea de resort; terenul să fie schimbat cu altul din altă locație; în cazul unui teren forestier, să se încheie un contract de gestiune forestieră cu un expert sau autoritate de resort.	
GRECIA	Legea 1892/1990	Nu sunt restricții.	Nu pot achiziționa terenuri aflate în „regiunea de graniță”, potrivit legii, decât cu avizul autorităților.
ITALIA	Decretul-lege din 24 ianuarie 2012 privind concurența, dezvoltarea infrastructurii și competitivitatea	Nu sunt restricții legate de naționalitate, cu excepția terenurilor „de importanță militară” pentru care este necesară o autorizație. În cazul în care persoanele fizice/ juridice străine dețin o parte din acțiuni, direct sau indirect, care nu reprezintă mai mult de 49 % din activul entității înregistrate în Italia, aceștia pot să dobândească proprietăți. În plus, cetățenii străini și persoanele juridice străine pot achiziționa terenuri agricole dacă sunt investitori în proiecte de investiții strategice, în conformitate cu prevederile legale. Destinația terenurilor agricole nu poate fi schimbată în decurs de 20 de ani de la dobândirea titlului de proprietate. Există un drept de preemțiune acordat fermierului direct care este deja chiriaș al terenului sau proprietarului terenului învecinat, dacă este fermier direct.	
LETONIA	Legea privind privatizarea terenurilor; Legea privind gestionarea terenurilor	Nu există restricții.	Persoana fizică/juridică trebuie să fie plătitoare de taxe și impozite în Letonia.
LITUANIA	Legea constituțională cu privire la subiecții, procedura, termenele și condițiile și restricțiile dobândirii în proprietate a terenurilor	Persoanele fizice/juridice din statele UE, SEE, NATO, OECD și AEA au dreptul de a dobândi terenuri, ape interioare și păduri, cu respectarea dreptului de preemțiune prevăzut de lege.	Nu pot dobândi drept de proprietate asupra terenurilor.
POLONIA	Legea privind achiziționarea de bunuri imobiliare de către străini Legea privind reforma agricolă	Cumpărătorul unui teren agricol este obligat să administreze o activitate agricolă, care cuprinde imobilul cumpărat, pe o perioadă de cel puțin 5 ani de la data dobândirii, iar în cazul persoanei fizice, activitatea agricolă trebuie administrată personal de aceasta. În această perioadă de 5 ani, imobilul dobândit nu poate fi vândut sau încredințat altor entități.	Este necesară obținerea unei autorizații de la Ministerul de Interne, dacă achiziționarea nu reprezintă o amenințare la adresa apărării, siguranței statului sau ordinii publice și nu este refuzată din motive de politică socială ori de sănătate publică. Suprafața imobilului cu destinația de locuit care poate fi cumpărat nu poate depăși 0,5 ha.

SLOVACIA	Legea privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole	Nu sunt restricții.	Numai în baza unui acord bilateral.
SLOVENIA	Legea terenurilor agricole Constitutia Sloveniei	Nu sunt restricții.	Numai în baza unui acord bilateral. Terenurile agricole trebuie să fie cultivate de proprietar.
SPANIA	Legea nr.19/2003 privind regimul juridic al mișcărilor de capital și al tranzacțiilor economice în străinătate	Nu există restricții, în general. Guvernul poate să suspende regimul de liberalizare în cazul actelor, afacerilor, tranzacțiilor sau operațiunilor care, prin natura, forma sau condițiile de desfășurare, afectează sau pot afecta activități conexe chiar dacă numai ocazional sau activități legate direct de apărarea națională ori care afectează sau pot afecta ordinea publică, siguranța publică și sănătatea publică (art.7 din Legea nr.19/2003).	
SUEDIA	Legea privind achiziționarea terenurilor 1979:230	Nu sunt restricții legate de naționalitate. Formele de proprietate sunt: publică de stat sau a municipalităților (1%), terenuri deținute de persoane juridice (companii, administratori, biserică) și privată (91%). În cazul terenurilor agricole și forestiere, este necesară o autorizație dacă achiziția se face: ▪ în zone slab populate; ▪ în zone în curs de reamenajare; ▪ în situația în care dobânditorul este o persoană juridică care dobândește proprietatea de la o persoană fizică sau succesor al acesteia. O persoană fizică trebuie să facă dovada fie că are intenția de a locui în zona rurală respectivă, fie că zona va avea beneficii din această achiziție; nu este nevoie de autorizație în cazul moștenirii legale sau donației.	
ȚĂRILE DE JOS	Decretul privind planificarea teritoriului, 2020 Legea privind amenajarea teritoriului	Nu sunt restricții. 85% din terenurile agricole sunt în proprietate privată (majoritatea fermieri), iar 8% sunt deținute de persoane juridice. Potrivit legii, consiliile locale și provinciale stabilesc cerințele generale sau specifice care au legătură cu planificarea teritorială.	
UK		Nu sunt restricții legate de naționalitate.	
UNGARIA	Legea XL/2020 Legea CXXII/2013 privind terenurile agricole și forestiere	Cetățenii UE pot achiziționa terenuri în suprafață de până la 1 hectar sau pot dobândi prin moștenire legală ori consolidare funciară. Numai fermierii persoane fizice, rezidenți locali de cel puțin 3 ani, pot participa la procedura de licitație a unui teren agricol; terenul este supus interdicției de înstrăinare/grevare pe o perioadă de 20 de ani.	