



MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală

Direcția Generală Regională a Finanțelor

Publice Galați

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea

07.03.2023



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Stabilirea impozitului de 80% din vânzarea terenurilor extravilane, de către organul fiscal

În Monitorul Oficial nr. 165/27.02.2023 a fost publicat OPANAF 216/2023 privind aprobarea Procedurii de stabilire a impozitului pe veniturile din înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan/pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan, precum și a modelului și conținutului unor formulare.

NOTĂ: Conform art. 4² din Legea nr. 17/2014:

-alin.(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 pozitive 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.

Impozitul se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului notarial de vânzare a terenului agricol situat în extravilan și se declară de către notarii publici integral ca venit la bugetul de stat, lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat, conform legii.

-alin.(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 terenurilor existentă la momentul înstrăinării pachetului de control și cea de la momentul dobândirii terenurilor, 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.

În situațiile de la art. 4² alin.(2), impozitul se stabilește conform procedurii din prezentul ordin:

1. Se aprobă modelul, conținutul și instrucțiunile de completare ale următoarelor formulare:

a) 213 "Declarație privind veniturile realizate de persoana fizică și/sau juridică din înstrăinarea, prin vânzare, a pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan":

- se completează și se depune de către persoana fizică sau juridică ce înstrăinează, prin vânzare, pachetul 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 art. 4² alin. (5) pct. 1 din Legea nr. 17/2014 (adică din proprietățile

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

imobiliare ale persoanei juridice reprezentând orice teren, clădire sau altă construcție ridicată ori încorporată într-un teren, înregistrate potrivit reglementărilor contabile aplicabile), în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri.

Pachetul de control reprezintă 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.

- Declarația se depune la organul fiscal central competent în maximum 10 zile de la data transferului, în vederea calculării impozitului, în temeiul actului juridic prin care are loc înstrăinarea, prin vânzare, a pachetului de control al persoanei juridice.

-Declarația poate fi corectată prin depunerea unei declarații rectificative.

-Declarația se depune în format letric, direct la registratura organului fiscal competent sau se comunică prin poștă, cu confirmare de primire, sau poate fi depusă și prin mijloace electronice de transmitere la distanță, potrivit legii.

b) 214 "Cerere pentru stabilirea impozitului privind venitul realizat de persoana fizică și/sau juridică din înstrăinarea, prin hotărâre judecătorească, a terenurilor agricole situate în extravilan/pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan".

- Cererea se completează și se depune de către persoanele fizice și/sau juridice în vederea stabilirii de către organul fiscal central competent a impozitului suplimentar pe venitul realizat în cazul înstrăinării, prin hotărâre judecătorească ce ține loc de contract de vânzare, a:

- terenurilor agricole situate în extravilan, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea acestora;

- 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 art. 4² alin. (5) pct. 1 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, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri.

- Cererea se depune la organul fiscal central competent însoțită de copia hotărârii judecătorești și a documentației aferente.

-Cererea se depune în format letric, direct la registratura organului fiscal competent sau se comunică prin poștă, cu confirmare de primire. Data depunerii cererii este data înregistrării acesteia la organul fiscal sau data depunerii la poștă, după caz.

Cererea poate fi depusă și prin mijloace electronice de transmitere la distanță, potrivit legii.

2. Procedura de stabilire a impozitului:

-Formularul 259 "Decizie de impunere privind venitul realizat de persoana fizică și/sau juridică din înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan/pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan", prevăzut în anexa nr. 4 la prezentul ordin, denumit în continuare decizie de impunere, se emite de compartimentele de specialitate în vederea stabilirii impozitului suplimentar pe veniturile din înstrăinarea:

a) terenurilor agricole situate în extravilan, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea acestora, în cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează prin hotărâre judecătorească ce ține loc de contract de vânzare;

b) 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 art. 4² alin. (5) pct. 1 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri.

-Decizia de impunere se emite de compartimentul de specialitate din cadrul organului fiscal central competent pe baza datelor din formularul 213 sau pe baza datelor din hotărârea judecătorească ce ține loc de contract de vânzare, după caz.

Cuantumul impozitului suplimentar se stabilește sub rezerva verificării ulterioare, potrivit legii.

Înainte de emiterea deciziei de impunere, dispozițiile art. 9 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală *"Dreptul de a fi ascultat"* se aplică în mod corespunzător.

- În cazul în care decizia se emite pe baza datelor din formularul 213, impozitul datorat se stabilește prin aplicarea cotei de impozitare asupra bazei de calcul declarate de contribuabil.

- Concomitent cu emiterea deciziei de impunere, compartimentul de specialitate din cadrul organului fiscal central competent generează Borderoul privind distribuirea către unitățile administrativ-teritoriale a sumei de....., reprezentând impozit suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan aferent lunii....., potrivit modelului aprobat prin OMADR și al MF nr. 396/2022/883/2023 pentru aprobarea Procedurii privind calculul, încasarea și plata impozitului, precum și obligațiile declarative stabilite în condițiile art. 4² din Legea nr. 17/2014.

La întocmirea borderoului pentru distribuirea impozitului potrivit dispozițiilor art. 4² alin. (10) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, compartimentul de specialitate are în vedere ponderea diferenței pozitive aferente terenurilor agricole situate în extravilan din raza unei localități în totalul diferenței pozitive aferente terenurilor agricole înstrăinate, potrivit legii.

-Decizia de impunere împreună cu borderoul întocmite de compartimentul de specialitate din cadrul organului fiscal central competent se transmit, până cel târziu la finele lunii în care au fost emise, compartimentului cu atribuții de evidență pe plătitori.

Bdul Independenței nr. 24,
Focșani
Tel : +40 237.236.600
Fax : +40 236.21.72.66
e-mail :
ajfp.vrancea@anaf.ro