



**Proiect Phare RO 9907-02-01:
Studii de Impact ale Preaderarii**

STUDIUL AD-HOC NO. B-6

**IMPACTUL DREPTULUI DE PROPRIETATE A
NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR ÎN BUGETUL
NATIONAL**

Raportul Final

Autorii: - Elena Popa Tudoran
- Stefan Ragalie
- Gheorghe Hurduzeu

Coordonatorul: - Elena Popa Tudoran

Bucuresti
2002

INTRODUCERE **3**

SINTEZA STUDIULUI **4**

SECTIUNEA 1: INSTRUMENTE EUROPENE REFERITOARE LA DREPTURILE DE PROPRIETATE ALE NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR. **9**

1.1. DREPTURI DE PROPRIETATE...	9
1.1.1. PROTEJAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE PRIN CONVENTIA EUROPEANA A DREPTURILOR OMULUI	10
1.1.2. ACQUISUL COMUNITAR IMPLICÂND RESPECTAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE	13
1.1.3. PRACTICA EUROPEANA PRIVIND DREPTURILE DE PROPRIETATE ALE NEREZIDENTILOR	16
1.1.3.1. O prezentare a reglementarilor din statele membre ale Uniunii Europene	17
1.1.3.2. O prezentare a reglementarilor legale ale tarilor candidate	18
1.1.3.3. Consideratii de ordin politic	21
1.1.3.4. Surse si tehnici folosite pentru restrictionarea dreptului de proprietate asupra pamântului si modalitati de a evita restrictiile	24
1.2. ...A NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR	26
1.2.1. NEREZIDENTI	26
1.2.1.1. Persoane fizice nerezidente	27
1.2.1.2. Companiile straine si alte persoane juridice	28
1.2.2. APATRIZII	29

SECTIUNEA 2: DREPTURILE DE PROPRIETATE ALE NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR ÎN ROMÂNIA **30**

2.1. DEFINITII SI CONCEPTE	30
2.2. LEGISLATIA NATIONALA PRIVIND DREPTURILE DE PROPRIETATE	31
2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE A NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR ÎN ROMÂNIA	32
2.3.1. DREPTURILE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	32
2.3.2. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA CONSTRUCTIILOR	33
2.4. IMPUNEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE SIA VENITURILOR REALIZATE DE STRAINI	33
2.4.1. CONCEPTE GENERALE	33
2.4.2. IMPUNEREA VENITURILOR REALIZATE DE PERSOANE FIZICE DIN ACTIVITATI DESFASURATE ÎN ROMÂNIA	36
2.4.2.1. Impozitul agricol	36
2.4.2.2. Impozitul pe venitul global	36
2.4.3. IMPUNEREA VENITURILOR REALIZATE ÎN ROMÂNIA DE NEREZIDENTI	37

SECTIUNEA 3: CONSECINTELE SINCRONIZARII LEGISLATIEI ROMÂNESTI CU CERINTELE EUROPENE, REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE A NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR **37**

3.1. OBLIGATIILE ADERARII ROMÂNIEI LA UE MENTIONATE ÎN STUDIU	37
3.2. CREAREA UNEI PIETE LIBERE A TERENURILOR SI CONSECINTELE SALE	40
3.2.1. IMPORTANTA SECTORULUI AGRICOL ÎN ECONOMIA ROMÂNEASCA	40
3.2.2. TRANSACTII ÎN PIATA FUNCIARA	41
3.2.2.1.Principalele caracteristici ale pietei funciare românești	41
3.2.2.2. Dimensiunea pietei funciare în România	42
3.2.2.3. Evaluarea prin pret a terenurilor agricole în România	43
3.3. EVOLUTII SI TENDINTE PRIVIND INVESTITIILE STRAINE ÎN ROMÂNIA	44
3.3.1. INVESTITIILE DIRECTE REALIZATE ÎN ROMÂNIA COMPARATE CU CELE DIN CEHIA, POLONIA SI UNGARIA	46
3.4. IMPLICATIILE LIBEREI CIRCULATII A PERSOANELOR	48
3.4.1. RELATIA DINTRE MISCAREA LIBERA A PERSOANELOR SI MISCAREA LIBERA A CAPITALULUI	49
3.5. EFECTELE ÎN BUGETUL DE STAT A DREPTURILOR DE PROPRIETATE A STRAINILOR	51
<u>CONCLUZII SI RECOMANDARI</u>	<u>53</u>
<u>BIBLIOGRAFIE – PRINCIPALELE REFERINTE</u>	<u>56</u>
<u>ANEXA 1</u>	<u>59</u>
<u>ANEXA 2</u>	<u>60</u>
<u>ANEXA 3</u>	<u>64</u>
<u>ANEXA 4</u>	<u>66</u>

INTRODUCERE

Prezentul studiu este structurat pe trei sectiuni distincte.

In prima sectiune se încearca a se defini un *acquis* propriu, care sa abordeze drepturile de proprietate ale nerezidentilor si apatrizilor. Realizarea acestui obiectiv nu este scutita de unele dificultati, deoarece nu exista un *acquis* care sa abordeze acest subiect. Drept urmare, atentia noastra s-a concentrat, în primul rând, asupra protejarii drepturilor de proprietate, asa cum sunt stipulate în Conventia Europeana a Dreptului Omului si a Libertatilor Fundamentale. În al doilea rând, am inventariat, dintr-o perspectiva istorica, dispozitii relevante continute în tratatele europene si legislatia care deriva din acestea. În sfârșit, s-a alocat o parte considerabila din sectiunea 1 legislatiilor si practicilor administrative ale unor tari europene, în domeniu, precum si unor consideratii politice pentru limitarea sau nelimitarea drepturilor de proprietate a strainilor asupra pamânturilor.

Monitorizarea legislatiei românești, mentionata în **sectiunea 2** acopera atât prevederile continute în Constitutie, legi, reglementari interne, ordonante guvernamentale si alte decizii, cât si în legislatia adiacenta relevanta, precum legislatia fiscala.

Ca urmare a alinierii României la cerintele europene, în întreaga sa dimensiune economica **sectiunea 3** se ocupa de unele consecinte care se produc în legislatia interna, ce abordeaza dreptul de proprietate a nerezidentilor si apatrizilor, reflectate în bugetul de stat. Dupa examinarea angajamentelor de aderare ale României si a pozitiei adoptate în acest sens, atentia noastra s-a concentrat asupra a doua domenii cu impact considerabil asupra mediului economic românesc: piata pamântului si investitiile straine directe (comparând situatia din România cu experienta celorlalte trei tari candidate: Cehia, Polonia si Ungaria), precum si implicatiile liberalizarii regimului dreptului de proprietate asupra liberei circulatii a persoanelor si a impozitarii proprietatii.

Partea finala a studiului evidentiaza principalele concluzii ale acestei cercetari si încearca sa furnizeze un ghid util politicianilor în procesul de armonizare cu practicile europene, precum si unele recomandari capabile sa concilieze necesitatea mentinerii unor restrictii privind drepturile de proprietate asupra terenurilor ale nerezidentilor si apatrizilor, cu imperativele economice ale deschiderii pietei funciare pentru investitiile straine.

SINTEZA STUDIULUI

În cadrul proiectului "Studii de impact ale preaderării" negociatorul român a solicitat elaborarea unor studii *ad hoc*, ca un instrument util de lucru pentru finalizarea cu bune rezultate Capitolul 4 (Miscarea liberă a capitalului). Negocierile privind acest capitol au fost deschise în primăvara anului 2001 și în prezent acestea se află în curs de derulare. Definiția mișcării libere a capitalului înseamnă mai mult decât plățile și transferurile de bani peste hotare. Există și alte tranzacții care permit transferuri de proprietate, bunuri și creanțe și ele constituie parte a acestui capitol, ca de exemplu investițiile directe în societăți, achizițiile de proprietăți sau investițiile de portofolio. Una din cele mai delicate probleme, conținute în cadrul acestui capitol o reprezintă dreptul străinilor de a investi liber în achiziții de proprietăți. În corelație cu acest fapt, unele state candidate au cerut și au obținut perioade de tranziție, iar România nu a făcut excepție de la această solicitare. Din interviurile realizate cu beneficiarii studiului, autorii au concluzionat că drepturile de proprietate, la care se referă prezentul studiu, sunt în exclusivitate drepturile asupra terenurilor agricole. Drept urmare, **obiectivul major al studiului nostru a fost dreptul de proprietate al străinilor asupra terenurilor**. În consecință, studiul nu tratează întreaga dimensiune a drepturilor de proprietate, care ar mai cuprinde drepturile asupra construcțiilor, precum și drepturile industriale și intelectuale.

O primă concluzie, care a fost subliniată în prezentul studiu, este aceea că Libertățile Fundamentale și Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și Primul protocol adițional care se referă la protecția proprietății – ratificate de România în 1994 – rămân două instrumente utile în mână justiției și a Tribunalului Drepturilor Omului, care urmăresc respectarea strictă a drepturilor de proprietate de către orice stat. Mai mult, Curtea Europeană de Justiție a Uniunii Europene a demonstrat o anumită tendință de uniformizare a deciziilor sale cu cele ale Tribunalului Drepturilor Omului în legătură cu drepturile de proprietate (vezi secțiunea 1.1.1.).

În 1993, România a solicitat aderarea la structurile europene. De la acea dată, la fel ca toate celelalte țări candidate, România a făcut obiectul unui scrutin constant din partea Uniunii Europene cu privire la îndeplinirea criteriilor de aderare. În 1997, Comisia Europeană a concluzionat că România îndeplinea deja criteriile politice de la Copenhaga. Concluzionând o evoluție considerabilă în acest sens, în Raportul anual al Comisiei pentru anul 2001, s-a evidențiat progresul înregistrat de România pentru îndeplinirea condițiilor pentru aderare și s-a menționat progresul semnificativ înregistrat în domeniul drepturilor omului, printre care se numără și domeniul drepturilor de proprietate. În acest domeniu, a intrat în vigoare o legislație importantă privind restituirea proprietății, nediscriminarea în general și în tratamentul azilanților și a refugiaților, în special.

România este de două ori obligată să respecte această Convenție: odată prin angajamentele sale de aderare, care necesită strictă respectare a Convenției – de altfel, parte integrantă a Dreptului European – și a doua oară prin faptul că a devenit membră a Consiliului European, ceea ce implică subscrierea sa totală la Convenție. În plus, oficiali importanți cum este și Dl Enrico Grillo Pasquarelli, șeful echipei Comisiei Europene în negocierile de extindere cu România, consideră că progresul către o mai mare maturitate democratică și civică, pe care societatea românească l-a realizat în ultimii ani, este unul dintre cele mai importante atuuri ale țării pentru aderarea la Uniune¹.

A doua concluzie a prezentului studiu este legată de maniera în care *nerezidenții și apatrizii* sunt considerați în Europa (și țările non-europene selectate) din punct de vedere al drepturilor de proprietate asupra terenurilor.

¹ Enrico Grillo Pasquarelli, "Procesul de aderare la U.E – Cazul României", Institutul European din România, 12 aprilie 2002, p. 6

Conditia de **rezidenta** este una dintre metodele cele mai uzitate de restrictionare sau prevenire a dobândirii de terenuri în proprietate de catre persoane care nu sunt nationali sau cetateni. Aceasta conditie este folosita de state partial, pentru a asigura ca proprietarii absenti, care ar fi mai putin înclinati sa utilizeze pamântul în mod productiv si sa contribuie la economia statului, nu au terenuri în proprietate. Scopul reglementarii prezentate este adesea acela de protejare a pamântului agricol pentru utilizare activa. Aceasta reglementare reflecta de asemenea preocupari legate de proprietarii de terenuri vacante, absenti. Prin urmare, acordarea drepturilor de proprietate doar strainilor rezidenti este considerata a fi justificata. Diferentierea în regimurile de proprietate, între cele ale persoanelor fizice si cele ale entitatilor legale, este o caracteristica obisnuita a legislatiilor tarilor, ce furnizeaza restrictii asupra proprietatii pamântului. Testul de rezidenta este general aplicat persoanelor în scopul restrictiei proprietatii asupra pamântului (subsectiunea 1.2.1.1.). În ceea ce priveste persoanele juridice, legislatiile tarilor se preocupa de nationalitatea si nu de rezidenta lor, desi un test de rezidenta poate fi aplicat actionarilor (subsectiunea 1.2.1.2.). În ceea ce priveste conditia de **apatrid** (sectiunea 1.2.2), România a ratificat (în 1991), Conventia de la Geneva a Natiunilor Unite din 1951 privind refugiatii si apatrizii, care se refera la statutul refugiatilor. Totusi, România nu a ratificat Conventia Natiunilor Unite din 1954 privind Statutul Apatrizilor si urmatoarea Conventie din 1961 privind Reducerea Apatrizilor (doar 54 de state au ratificat-o pe prima si numai 24 pe a doua). În orice caz, legislatia în vigoare a României si practica administrativa sustin un tratament al apatrizilor într-un mod similar cu cel al tratamentului strainilor în general, fiind luate masuri pentru îmbunatatirea statutului lor administrativ (de exemplu, cu privire la eliberarea cartilor de identitate si a documentelor de calatorie) (vezi sectiunea 3.4).

Studiul se ocupa cu analiza acquis european, asa cum problema este reflectata în legislatia si practica din UE.

Cu privire la textele europene (sectiunea 1.1.2), desi nici unul dintre tratatele succesive din istoria Uniunii nu reglementeaza proprietatea, unul dintre principalele scopuri ale creatorilor politicii europene a fost crearea abilitatii statelor membre de a introduce si/sau mentine legislatia, care constrânge libera circulatie a bunurilor, serviciilor, persoanelor si capitalului. Libera circulatie a capitalului reprezinta baza formarii unei pietei unice si a încurajarii celorlalte libertati democratice. Elemente ale *acquisului* privind drepturile de proprietate sunt, asadar, dispersate în diverse capitole din tratate si nu numai în acelea care se refera la cele patru libertati, ci si în dispozitiile privind libertatea stabilirii resedintei. Studiul a fost realizat pentru observarea practicii în domeniul drepturilor de proprietate asupra pamântului în statele membre ale Uniunii Europene, în statele non-membre selectate, precum si în tarile candidate (sectiunea 1.1.3.2.). Concluzia noastra este ca din moment ce dreptul international nu pune accent pe dreptul statelor de a restrictiona sau de a reglementa proprietatea straina asupra pamântului în cadrul teritoriilor lor, varietatea de abordari existente în legislatia în vigoare este imensa.

Atitudinea restrictiva cu privire la straini apare ca o expresie clara a hegemoniei absolute a statelor asupra pamântului. În Europa, doar sapte state membre ale UE (Belgia, Germania, Franta, Luxembourg, Olanda, Portugalia si Marea Britanie) nu impun restrictii asupra proprietatii straine a pamântului. Alte tari, ca Republica Irlanda, Italia, Spania si Grecia au negociat si au pastrat restrictii limitate. Finlanda a pastrat anumite restrictii dupa intrarea sa în Uniune, dar le-a abolit complet la sfârșitul anului 2000. Danemarca, Austria si Suedia au eliminat de asemenea restrictiile privind nationalii UE. Similar, majoritatea tarilor candidate restrictioneaza dreptul de proprietate al strainilor asupra pamântului, gradul restrictiilor variind de la un stat la altul. Liberalizarea în domeniu este unul dintre punctele principale pe agendele de negocieri. Este, de asemenea, una dintre

cele mai sensibile probleme si, adesea, constituie un element de compromis în balanta cu alt subiect sensibil: acela al liberei circulatii a persoanelor. Recent, Comisia a facut o propunere colectiva pentru o perioada de tranzitie de sapte ani pentru terenul agricol extravilan si cinci ani pentru terenul intravilan, în timpul careia pamântul nu poate fi vândut strainilor. Aceasta propunere a primit acceptul câtorva state candidate, printre care si România.

Principalul element de politica (sectiunea 1.1.3.3.) pentru nerestricționarea proprietatii sau utilizarii pamântului de catre straini este crearea unui mediu favorabil investitiilor straine. Este important ca investitorii straini sa detina pamânt pe care sa-si stabileasca investitia, nu numai pentru a obtine beneficiile care rezulta din dreptul de proprietar, dar si pentru a mari capitalul prin taxe sau credite, utilizând terenul drept garantie. Asadar, abilitatea de a detine pamânt si usurinta cu care asemenea proprietate poate fi dobândita, poate reprezenta un factor important în deciziile de investire. Balansarea acestui obiectiv cu unul sau câteva motive politice pentru restrictionarea proprietatii straine formeaza baza deciziilor guvernelor privind detinerea si utilizarea de pamânt de catre un strain. Printre consideratiile politice legate de restrictionarea si reglementarea proprietatii straine si utilizarii de catre straini a pamântului, am prezentat: protejarea securitatii nationale, prevenirea generala a dominatiei economice straine, teama “preluarii” de catre straini, pastrarea materialului social al natiunii, controlul indirect al imigratiei, controlul cantitatii si directionarii investitiilor straine directe si controlul asupra productiei alimentare. Însa cea mai comuna ramâne prevenirea sau restrictionarea speculatiei straine asupra pamântului. Am observat, de asemenea, ca statele utilizeaza diverse surse (constitutie, legislatie, legi speciale de privatizare, reglementari administrative, decrete regale...) si tehnici (interdictii, restrictii cantitative, abordari ale sectoarelor cheie, autorizatii prealabile...) pentru restrictionarea detinerii de pamânt de catre straini, precum si faptul ca exista cai de evitare a restrictiilor (sectiunea 1.1.3.4.).

Studiul a abordat legislatia româneasca în materie de drepturi de proprietate a nerezidentilor si apatrizilor si a concluzionat ca exista un nivel ridicat de compatibilitate între aceasta legislatie si *acquis propriu*.

Pentru incompatibilitatile ramase studiul propune noi cai si posibilitati de eliminare.

Legislatia României si practica în domeniu (vezi sectiunea 2) pare a fi într-un stadiu destul de avansat în comparatie cu legislatiile tarilor candidate, într-atât încât din 1997 persoanele juridice (companiile) pot detine pamânt în România pentru scopuri de afaceri (industrie sau agricultura) chiar daca au capital integral strain.

Principalul obstacol în calea armonizarii complete ramâne articolul 41 (2) al Constitutiei României, care neaga dreptul cetatenilor straini si al apatrizilor de a detine pamânt. În capitolul 4 al lucrarii privind pozitia sa, guvernul României a anuntat deja ca este pregatit sa examineze abolirea acestei interdictii, prin amendarea adecvata a Constitutiei pâna la data aderarii. Se întrevad câteva solutii ale acestui amendament:

Introducerea în Constitutie (urmând modelul câtorva constitutii europene) a unei noi prevederi ce permite oricarui individ (national sau non-national) sa detina pamânt. Aceasta solutie ar intra în conflict cu o veche mentalitate româneasca adânc înradacinata si mult speculata de anumite fractiuni politice care se opun aderarii, ce este reflectata de adversiunea fata de “vânzarea tarii la straini”.

Adaugarea² la paragraful 41, 2 (care se refera la interdictie) a expresiei “cu rezerva obligatiilor internationale asumate de România”. O asemenea abordare ar pune, fara îndoiala, România în acord cu cerintele Uniunii Europene. Oricum, daca România nu

² Vezi pentru dezvoltari studiul nr. 11 din studiile de impact ale preaderarii, Proiectul Phare RO 9907-02-01 “Influenta adoptarii acquisului comunitar privind ordinea Constitutionale”, pag. 17 – 18.

trece la încheierea de tratate bilaterale cu țările non-europene, aceasta alternativă ar conduce la excluderea de la dreptul de proprietate asupra pământului a tuturor naționalilor non-europeni. Acest lucru nu numai că ar descuraja investițiile străine ce provin din țări din afara Europei, dar ar provoca și acuzații de incorectitudine (de exemplu, ex naționali români de origine ebraică ce au emigrat și care pot fi interesați de întoarcerea și investirea în România ar putea evoca acuze de anti-semitism împotriva țării).

O altă alternativă ar putea fi introducerea în Constituție a condiției de reciprocitate (urmând modelul Turciei și al câtorva state din S.U.A.). Străinii ar putea astfel să cumpere pământ în România, cu condiția ca legislația țării lor să permită românilor cumpărarea de teren în respectivele țări. Noi nu încurajăm o asemenea abordare din moment ce în marea majoritate a cazurilor indivizii nu își aleg naționalitatea. Drepturile omului și cele de proprietate rămân drepturi individuale și noi credem că interferența directă sau indirectă a statului cu acestea ar trebui restricționată la minim.

Pur și simpla abolire a interdicției. Această soluție nu va însemna neapărat faptul că străinii pot cumpăra liber pământ, din moment ce legea va avea sarcina introducerii posibilităților interdicției. Această alternativă ne pare a fi cea mai adecvată. Avantajul acestei abordări ar fi flexibilitatea procedurii de elaborare a legii comparativ cu procedura de modificare a constituției. Mai mult, ultimul raport al Comisiei a demonstrat încrederea Europei în România, aceasta câștigându-și locul în rândul democrațiilor lumii. În măsura în care nu există nici o îndoială legată de puterea legii și respectarea valorilor democratice în România, legislatorul țării ar trebui să emită legi adecvate în acest (și alte) domeniu (domenii).

Neconstientizarea contradicțiilor dintre diversele legi ce abordează această problemă poate fi un alt obstacol în calea armonizării. De exemplu, o lege care să reglementeze perioada de tranziție negociată cu UE ar putea contrazice reminescentele vechiului regim, continute încă de legea privatizării, legea înregistrării pământului etc. Legislatorul nu trebuie să neglijeze armonizarea și mai ales sincronizarea tuturor textelor relevante.

De asemenea, studiul s-a concentrat asupra examinării stadiului negocierii de către România a Capitolului 4 (a se vedea secțiunea 3.1).

Printre angajamentele sale de aderare privind libertatea stabilirii și a circulației capitalului, România a acceptat întregul *acquis* legat de capitolul 4, cu excepția achiziționării de pământ de către persoane fizice străine, pentru care a cerut inițial o perioadă de tranziție de 15 ani, din momentul aderării sale, pentru liberalizarea regimului de achiziționare a pământului cu destinație agricolă și forestieră, a pământului aflat permanent sub apă și a altor categorii de pământ extravilan. România a mai cerut și o perioadă de tranziție de 5 ani pentru liberalizarea regimului de achiziționare a pământului intravilan. Această cerere a fost justificată prin implicațiile majore ale procesului de liberalizare din punct de vedere social și economic. Elementele luate în considerare au fost: procentajul ridicat al populației României angajată în agricultură, existența unei diferențe substanțiale între venitul mediu al cetățenilor români și venitul naționalilor UE și existența unor diferențe majore de preț pentru achiziționarea terenurilor în România față de prețurile din Uniunea Europeană. Diferențierea perioadei de tranziție este impusă de nivelele diferite de preț pentru achiziționarea celor două categorii de pământ.

Din interviurile realizate cu beneficiarii acestui studiu am învățat că luând în considerare practica câtorva noi state membre (Suedia, Finlanda și Austria), precum și propunerea generală făcută de Comisia Europeană țărilor candidate, România a decis deja reducerea cererii sale pentru derogări și va face o nouă propunere în următoarele condiții: până în momentul aderării, România va abolii toate restricțiile asupra achizițiilor imobiliare pentru reședințe primare sau pentru investiții directe, cu excepția cumpărării de către persoane

fizice straine a pamântului agricol, padurilor si terenurilor pentru resedinte secundare. Pentru achizitionarea pamântului agricol, padurilor si a pamântului forestier de catre cetateni UE sau EEA, România cere o perioada de tranzitie de sapte ani de la data aderarii. Aceasta restrictie nu va afecta fermierii independenti care doresc sa se stabileasca si sa aiba resedinta în România. Pentru achizitionarea de catre nationalii UE de terenuri pentru resedinte secundare, România cere o perioada de tranzitie de 5 ani de la data aderarii sale. Comisia a facut o propunere generala, ce trebuie notata, a perioadei de tranzitie de 7 si 5 ani câtorva tari candidate, iar aceste cifre, fiind în concordanta cu realitatile economice ale unora dintre aceste tari, pot sa nu corespunda realitatilor economice ale altora. În afara consideratiilor de ordin politic, principalele temeri ale tarilor candidate ramân pretul scazut al pamântului lor si puterea de cumparare redusa a nationalilor lor. Din moment ce cifrele mai sus citate sunt rezultatul unui compromis între cererile acestor tari pentru moratoriumuri privind achizitionarea de terenuri si cererea UE a unei perioade de tranzitie pentru libera circulatie a muncitorilor din Europa centrala si de est si luând în considerare stadiul avansat al negocierilor legate de aceste probleme, exercitiul propunerii unui alt numar de ani devine inutil. Mai mult, este imposibil în acest stadiu sa fie facute previziuni asupra evolutiei preturilor la pamânt si asupra puterii de cumparare a românilor. Este de asemenea dificila de prognozat evolutia investitiilor straine în România.

Mai mult, studiul a indicat un numar de implicatii economice si sociale imediate ale liberalizarii regimului proprietatii straine asupra pamântului (vezi sectiunea 3.2).

Va apare o noua forma de proprietate asupra pamântului: dreptul strainilor de a detine pamânt. Aceasta foarte sensibila problema va trebuie sa câstige acceptul populatiei, deoarece sloganul "Nu ne vindem tara" nu este doar des auzit dar si foarte speculat de tractiunile politice care se opun aderarii.

Datorita cresterii cererii si eventualei stabilizari în România a pietei pamântului, în cele din urma pretul terenurilor va spori. Totusi, acest proces este în faza incipienta, din moment ce, prin comparatie cu celelalte tari europene, preturile terenurilor în România sunt considerabil reduse.

Liberalizarea pietei pamântului va determina o sporire a investitiilor straine în agricultura, precum si în ramurile economice adiacente.

Persoanele a caror subzistenta este exclusiv asigurata de exploatarea pamântului vor fi tentate sa-si vânda pamântul în urma liberalizarii pietei terenurilor si a cresterii pretului pamântului. Exista riscul ca anumiti fermieri sa-si piarda pamântul, agravându-si astfel statutul economic si social.

Drepturile strainilor de proprietate asupra pamântului vor determina aparitia unei noi practici de *speculatii asupra terenurilor* împreuna cu toate consecintele sale negative economice si sociale.

Structurile de proprietate asupra pamântului (mai ales asupra pamântului agricol) se vor îmbunatati. Aceasta va duce la trecerea terenurilor agricole în mâinile fermierilor.

Dimensiunile fermelor vor spori. Aceasta este o conditie esentiala a existentei unei agriculturi eficiente si competitive.

Liberalizarea pietei pamântului va contribui la renasterea unei agriculturi care va fi aliniata politicii agricole comune (PAC) a UE. Aceasta va conduce, în schimb, la crearea unei noi generatii de tineri fermieri, receptivi la noile tehnologii, precum si la diminuarea numarului de someri în zonele rurale (în prezent, numarul de someri din zonele rurale este de 5,8 ori mai mare decât numarul somerilor din zonele urbane).

Ultima noastra concluzie vizeaza faptul ca adoptarea iminenta a unei atitudini mai liberale cu privire la drepturile de proprietate ale ne-nationalilor va conduce la

sporirea încrederii investitorilor straini în mediul economic al tarii (vezi sectiunea 3.3).

Studiul face o propunere practica pentru încurajarea investitiilor straine directe.

Autorii încep prin a evidentia anumite aspecte negative care au pus investitorii straini într-o stare de asteptare, în special: cadrul institutional si legal instabil, confuz si contradictoriu; declinul PIB-ului în perioada 1997-1999 (cu aproximativ 14% în total), cererea interna foarte contractata si nivelul extrem de redus al investitiilor publice si private. Sporirea usoara a PIB în 2000 (1,3%), urmata de o crestere importanta în 2001 (aproximativ 4,9%) reprezinta, fara îndoiala, un aspect pozitiv. Totusi, aceasta ameliorare nu poate induce o reactie imediata pozitiva a investitorilor straini. Sistemul fiscal este înca într-un proces de tranzitie si adoptarea IAS (Standardele Contabile Internationale) nu este asteptata înainte de 2005. Sectorul privat, în special sectorul întreprinderilor mici si mijlocii, se afla în prezent într-o situatie critica, generând un nivel ridicat de somaj. Sistemul stimulentei, promovat în 2001 pentru a încuraja acest sector a avut un impact pozitiv, dar pierderile înregistrate în anii anteriori urmeaza înca a fi recuperate.

Cu privire la situatia negativa existenta, autorii accentueaza necesitatea accelerarii procesului investitiilor directe si sustin ca investitorii straini nu sunt atrasii numai de stimulentele fiscale si de costurile relative reduse, dar si de un cadru legal stabil, precis, clar si coerent. Coerenta si stabilitatea legislatiei privind, *inter alia*, drepturile de proprietate va determina sporirea lenta dar sigura a nivelului investitiilor straine directe, ceea ce în schimb va initia dezvoltarea durabila, pe termen lung, a economiei. De asemenea, acestea vor conduce la schimbari structurale importante în economia româneasca si la consolidarea sectorului economic privat.

De asemenea, criza generata de îmbatrânirea fortei de munca în tarile dezvoltate ale UE (vezi sectiunea 3.4) va determina aparitia pâna în anul 2010 a unui deficit, în Uniunea Europeana, de circa 700.000 de persoane înalt calificate. Din punct de vedere politic, studiul propune o solutie la acest proces (vezi concluzii si recomandari), constând din implementarea unui mecanism, care prezinta anumite avantaje, printre care: stimularea investitiilor straine directe în tarile candidate, atenuarea diferentelor economice si sociale dintre aceste tari si tarile dezvoltate ale UE, eliminarea deficitelor bugetare, cresterea PIB si a cheltuielilor bugetare. Mecanismul propus este urmatorul: corporatiile europene transnationale ("corporatiile mama") ar trebui încurajate sa investeasca în tarile candidate, prin intermediul stabilirii de filiale ("corporatii fiice") în aceste tari. Corporatiile mama vor asigura pregatirea profesionala în "corporatiile fiice". Va fi astfel posibila o circulatie libera a personalului înalt calificat de la "fiice" la "corporatia mama", ceea ce va reduce deficitul estimat în anul 2010, în tarile membre UE. Personalul ramas va constitui un nucleu de forta de munca înalt calificata, care va ajuta la dezvoltarea unei economii moderne în actualele tari candidate.

Liberalizarea regimului drepturilor de proprietate ale strainilor, este o conditie *sine qua non* a unui asemenea mecanism. În orice caz, liberalizarea ar trebui sa fie însotita de stimulente fiscale oferite investitorilor straini, similare celor existente astazi în Polonia, Ungaria si Republica Ceha (vezi sectiunea 3.3.1).

SECTIUNEA 1: INSTRUMENTE EUROPENE REFERITOARE LA DREPTURILE DE PROPRIETATE ALE NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR.

1.1. DREPTURI DE PROPRIETATE...

Nu exista *acquis comunitar* cu privire la drepturile de proprietate. Într-adevar, Tratatul nu se refera la aceste drepturi *în mod expres*, ci doar prin intermediul: 1) Dispozitiilor legate de acceptarea de catre statele membre a Conventiei Europene a Drepturilor Omului, care include respectarea de catre statele membre a **drepturilor de proprietate** a nationalilor lor si a nenationalilor, cu resedinta pe teritoriul acestor state; 2) Libera circulatie a persoanelor, bunurilor si capitalului, care implica recunoasterea drepturilor de proprietate.

1.1.1. Protejarea drepturilor de proprietate prin Conventia Europeana a Drepturilor Omului

“Drepturile de proprietate sunt, bineînteles, drepturi ale omului, adica drepturi ce se afla în posesia fiintelor umane. Introducerea complet falsei dingeri între drepturile de proprietate si drepturile omului în multe discutii politice este fara îndoiala una dintre cele mai mari greseli.” (Michael C. Jensen si William H. Meckling, *“Theory of the Firm: Managerial Behaviour, Agency Costs and Ownership Structure”*)

Conventia Europeana a Drepturilor Omului si Libertatilor Fundamentale (CEDOLF)

Încheiata sub egida Consiliului Europei, CEDOLF a devenit o parte integranta a legislatiei europene, din momentul în care articolul 49 al Tratatului de la Amsterdam a introdus obligatia pentru tarile care doresc sa devina membre ale Uniunii sa respecte principiile Conventiei si protocoalele sale aditionale.

În concordanta cu exigentele articolului 49, România a semnat si ratificat CEDOLF, precum si majoritatea protocoalelor sale aditionale, în 1994.

Respectarea de catre Uniune a drepturilor omului are o traditie îndelungata. Respectarea si principalelor instrumente regionale si internationale de protejare a drepturilor omului, cum ar fi Declaratia Universala a Drepturilor Omului si Acordul sau complementar International asupra Drepturilor Politice si Civile si Acordul International privind Drepturile Economice, Sociale si Culturale reflecta valorile comune universale ale libertatilor fundamentale si principiilor democratice pe care statele membre au decis sa-si bazeze relatiile.

CEDOLF a fost si ramâne totusi principalul instrument legal de salvagardare a unor asemenea drepturi în Europa. Desi Comunitatea Europeana nu este parte la aceasta Conventie, toate Statele Membre au ratificat-o si deciziile Curtii de Justitie se bazeaza pe principiile stabilite de Conventie si pe traditiile constitutionale comune ale Statelor Membre, pentru salvagardarea drepturilor omului în Uniunea Europeana.

În 1977, printr-o declaratie comuna, Parlamentul, Consiliul si Comisia si-au afirmat atasamentul la drepturile fundamentale *“asa cum rezulta acestea din Constitutiile statelor membre, precum si din CEDOLF, la care aceste state sunt membre”*. Printr-o asemenea declaratie, cele trei institutii urmau deja precedentul juridic al Curtii de Justitie al Comunitatilor Europene (vezi prezentarea de mai jos).

Dispozitiile relevante ale drepturilor de proprietate în CEDOLF sunt: **Articolul 14** al Conventiei, care garanteaza faptul ca: *“Drepturile si libertatile stabilite de aceasta Conventie vor fi asigurate fara discriminare indiferent de sex, rasa, culoare, limba, religie, origine sociala sau nationala, asociere cu o minoritate nationala, proprietate, nastere sau alt statut ”* si **Articolul 1** al Protocolului Aditional Nr. 1 care stabileste: *“Fiecare persoana fizica sau juridica are dreptul sa beneficieze în pace de posesiunile sale. Nimeni nu va fi privat de posesiunile sale decât în cazul apararii interesului public si în conditiile legii si ale principiilor generale ale dreptului international. Reglementarile precedente nu vor diminua în nici un caz dreptul unui Stat de a aplica asemenea legi deoarece este considerat necesar controlul folosirii proprietatii în concordanta cu interesul general sau al asigurarii platii taxelor sau a altor contributii sau penalitati.”*

Intrarea în vigoare a Tratatului Uniunii Europene la 1 noiembrie 1993 a reprezentat un pas important pentru integrarea drepturilor omului și a principiilor democratice în politicile statelor Uniunii Europene. Tratatul considera ca unul dintre obiectivele Politicii Comune Externe și de Securitate este dezvoltarea și consolidarea *“democratiei și a aplicării legii, precum și respectarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.”* În același timp, noul titlu privind dezvoltarea cooperării include o a doua referire directă la drepturile omului și la democratizare: *“Politica Comunității în acest domeniu va contribui la obiectivul general de dezvoltare și consolidare a democratiei și a aplicării legii, precum și la respectarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale”*.

Tratatul de la Amsterdam, care a intrat în vigoare la 1 mai 1999, marchează un alt pas înainte pentru integrarea drepturilor omului în ordinea legislativă a Uniunii Europene. Stabilește, ca principiu general, faptul că Uniunea Europeană trebuie să respecte drepturile omului și libertățile fundamentale, pe baza cărora a fost înființată Uniunea (Art. 6 din Tratatul UE). De asemenea, acordă Uniunii puterea de a suspenda anumite drepturi ale unui Stat Membru, ce derivă din aplicarea Tratatului, dacă a determinat existența unei serioase și persistente încălcări a acestor principii de către acel Stat Membru (Art. 7, Tratatul UE) și introduce obligația țrilor candidate să respecte aceste principii pentru a fi acceptate să adere la Uniune (Art. 49, Tratatul UE). Mai mult, Tratatul de la Amsterdam acordă Curții Europene de Justiție puterea de a asigura respectarea drepturilor și libertăților fundamentale de către instituțiile europene (Art. 46, Tratatul UE). Ultima etapă a evoluției legislației UE, privind respectarea Drepturilor omului a fost Carta Drepturilor Fundamentale, proclamată în decembrie 2000 la Summitul de la Nisa. Carta accentuează importanța și relevanța drepturilor fundamentale și le face mai vizibile pentru cetățenii UE, prin codificarea materialului din diverse surse de inspirație, cum ar fi Convenția Europeană privind Drepturile Omului, tradițiile constituționale comune și instrumentele internaționale.

Coerenta în politica sa internă privind drepturile omului, încă din 1990, Comunitatea Europeană a introdus o clauză a drepturilor omului în mai mult de 30 de acorduri bilaterale comerciale și de cooperare cu țări terțe, inclusiv acorduri de asociere cum ar fi acordurile Europene, acordurile mediteraneene și Acordul Cotonou (fosta Convenție de la Lomé). O decizie a Consiliului din mai 1995 stabilește un model unitar al acestei clauze, ce a fost inclus în mai mult de 20 de acorduri bilaterale, de natură generală ulterior negociate.

Deciziile Curții Drepturilor Omului privind drepturile de proprietate

Aceste decizii sunt supra-abundente și examinarea lor atentă depășește scopul studiului nostru. Ne vom limita remarcile noastre numai la metoda utilizată de Curte, ori de câte ori a fost solicitată să sancționeze atitudinea Statelor cu privire la drepturile de proprietate ale indivizilor. Curtea asigură respectarea drepturilor de proprietate prin impunerea unei respectări corecte a articolului 14 a CEDOLF (interdicția de discriminare) combinată cu Articolul 1 al Protocolului Adicional Nr. 1 (respectarea drepturilor de proprietate)³. Formula clasică utilizată în precedentul juridic al Curții este următoarea: *“ Articolul 14 al Convenției Drepturilor Omului completează celelalte reglementări ale Convenției și Protocoloalelor. Nu a fost independent din moment ce a acționat doar în legătura cu “beneficiile drepturilor și libertăților” salvagardate de aceste reglementări . Deși aplicarea Articolului 14 nu presupune încălcarea acestor reglementări – și în această măsură este anonim – nu poate fi aplicat, dacă faptele în litigiu nu se afla în limitele uneia sau a mai multor dintre aceste reglementări”*.

³ Vezi mai sus, pag. 11, pentru conținutul acestor reglementări.

Articolul 14 este considerat de Curte ca fiind atât *accesorie* (deoarece violarea interdicției de discriminare poate fi sancționată dacă se afla în raport direct cu violarea altor drepturi și libertăți garantate de Convenție) cât și *autonoma* (din moment ce Curtea o va considera ca atare dacă faptele și temeiurile cazului se încadrează, în mod obiectiv, în limitele unei dispoziții a Convenției).

Cum abordează Curtea de Justiție a Uniunii Europene problema drepturilor omului și în special CEDOLF?

Deja în 1969 această Curte a confirmat intenția sa de a asigura respectarea drepturilor fundamentale deoarece acestea formează o parte integrantă a principiilor generale ale dreptului Comunității⁴.

Oricum, în 1984 Curtea și-a moderat într-o anumită măsură poziția, declarând că nu are nici o intenție de a interfera cu deciziile Curții de la Strasbourg, de unde rezultă și auto-limitarea din afirmatia sa repetată: „...*desi este de datoria Curtii sa asigure respectarea drepturilor fundamentale în domeniul dreptului comunitar, aceasta nu are nici o putere sa examineze compatibilitatea legislatiei nationale cu Conventia Europeana a Drepturilor Omului, care deviază de la scopul dreptului comunitar.*”

O asemenea afirmație conduce la următoarea presupunere: Curtea de la Luxemburg protejează drepturile omului doar dacă acestea se încadrează în limitele dreptului comunitar și drepturile fundamentale ar fi doar drepturi secundare, accesorii ale dreptului comunitar.

Poziția adoptată de Curte a fost în orice caz temporară și poate fi explicată ca rezultând din controversa cauzată la acel moment de Curțile Constitutionale Germană și Italiană, care au amenințat că vor reconsidera *principiul priorității dreptului european*, dacă efectul acestui principiu era diminuarea protecției oferite drepturilor omului de către Constituțiile Naționale⁵.

Deciziile ulterioare, ce au creat precedente juridice, au demonstrat că Curtea de Justiție nu consideră Drepturile Omului ca fiind accesorii ale Dreptului European, în special când unul dintre principiile comunitare (de exemplu, una dintre cele patru libertăți fundamentale) se afla în joc și nu limitările la un asemenea principiu (ca acelea impuse de consideratiile Ordinii Publice sau ale Sigurantei Publice⁶). Această evoluție indică faptul că cele patru libertăți fundamentale – libertățile de circulație a bunurilor, persoanelor, serviciilor și capitalului – sunt inseparabile și implică recunoașterea, garantarea și protejarea drepturilor de proprietate.

Cum interacționează Curțile? În ce măsură poate Curtea de la Strasbourg să influențeze Curtea de la Luxembourg?

Sucesiunea celor trei cazuri – unul dintre ele adus în fața Curții Drepturilor Omului, celelalte două în fața Curții de Justiție – ilustrează articularea ordinilor stabilite de cele două Curți în probleme legate de drepturile fundamentale. Mai mult și relevant pentru studiul nostru, temeiurile celor trei cazuri erau similare, problema în cauză fiind în cele din urmă respectarea drepturilor de proprietate.

În 1995, d-l Gaygusuz, un național turc cu reședința în Austria, s-a plâns Curții Drepturilor Omului cu privire la tratamentul discriminator, bazat pe naționalitatea sa, aplicat acestuia

⁴ Cazul *Stauder* (C-2969), E. C. J., 12 noiembrie 1969, Rec. pp. 419-430, Cazul *Internationale Handelsgesellschaft* (11-70), E. C. J., 17 decembrie 1970, rec. pp. 1125-1158, Cazul *Nold* (4-73), E. C. J., 14 mai 1974, rec. pp. 491-516.

⁵ Cazul *Solange I*, Curtea Constitutională Germană, tradusă în franceză în *Cahiers de droit européen*, 1975, începând de la pp. 149, nota de G. Gohén-Jonathan.

⁶ Cazul *Rutili*, E. C. J., 28 octombrie 1975, rec. 1975, pp. 1219.

de statul austriac, tratament ce pretindea acesta ca i-a cauzat deposedarea ilegală a drepturilor sale de proprietate obținute conform legii⁷. Austria nu era în acel moment membră a Comunității Europene, astfel Curtea Drepturilor Omului era singurul *forum* supranational accesibil d-lui Gaygusuz.

Între timp, judecătorii de la Luxembourg examinau plângeri asemănătoare ale altor doi naționali turci, d-na Taflan-Met⁸ și d-na Sema-Surul⁹, ambele plângându-se de tratament discriminatoriu aplicat de către statul german.

Pe data de 10 septembrie 1996, Curtea de la Luxembourg a decis împotriva d-nei Taflan-Met. Șase zile mai târziu, d-l Gaygusuz a câștigat cazul în fața Curtii de la Strasbourg.

Pe data de 4 mai 1999, Curtea de la Luxembourg a inversat drastic precedentul sau *Taflan-Met* și a decis în favoarea d-nei Sema Surul¹⁰.

Sucesiunea acestor decizii indică faptul că, în probleme privind drepturile omului și respectarea drepturilor de proprietate *sensu lato*, Curtea de Justiție a Uniunii Europene este înclinată să urmeze precedentele juridice ale Curtii de la Strasbourg.

În orice caz, în ciuda unei anumite evoluții generale a conștiinței comunitare legate de problemele drepturilor fundamentale, pare prematur să avansăm ideea că Curtea de la Luxembourg va urma mereu deciziile Curtii de la Strasbourg. Convenția Europeană a Drepturilor Omului rămâne pentru Curtea de la Strasbourg doar un al treilea pilon pe care își bazează deciziile privind problemele drepturilor omului. Aceasta Curte își marchează într-adevăr preferința, înainte de orice, pentru legislația comunitară și pentru Principiile Generale ce sunt comune statelor membre¹¹.

1.1.2. Acquisul comunitar implicând respectarea drepturilor de proprietate

Deși nici unul din tratatele succesive din istoria Comunității și mai târziu a Uniunii nu reglementează dreptul de proprietate, unul dintre scopurile principale ale politicianilor europeni a fost reducerea abilității statelor membre de a introduce și/sau a menține legislația care constrânge oricare din cele patru libertăți fundamentale: libertatea de circulație a bunurilor, serviciilor, persoanelor și capitalului.

În această perspectivă, libera circulație a capitalului este dominantă, deoarece liberalizarea în acest domeniu trebuie să ajute la formarea pieței unice prin încurajarea celorlalte libertăți (circulația persoanelor, a bunurilor și serviciilor). Obiectivul liberalizării circulației capitalului interesează statele membre, dar și statele candidate. Actul Alb al Uniunii Europene din 1995 privind Pregătirea Țărilor Asociate din Europa Centrală și de Est pentru Integrarea în Piața Internă a Uniunii face referire îndeosebi la această cerință în secțiunea sa legată de *Legislația privind Libera Circulație a Capitalului* în următorii termeni: "*Libera circulație a capitalului nu este justificată doar în termeni economici, dar este și o condiție a liberei circulații a persoanelor și a serviciilor financiare*".

Scopul liberalizării pietelor de capital este de asemenea reflectat în tratate și legislația derivată a UE, în pozițiile adoptate de Comisie și de deciziile Curtii.

⁷ *Gaygusuz vs. Austria*, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, 16 septembrie 1996, cazul nr. 39/1995/545/631.

⁸ *Taflan-Met vs. Germania*, Cazul C-277/94, Curtea Europeană. Rapoartele 1996 pagina I-4085.

⁹ *Sema Surul vs. Germania*, Cazul C-262/96, Curtea Europeană. Rapoartele 1999, p. 0000.

¹⁰ Vezi pentru un comentariu mai amplu asupra acestor cazuri: Sevy Akdag, « *Quelques observations sur la jurisprudence Taflan-Met et autres et Sema Sürül de la CJCE relative à la protection sociale des travailleurs turcs* », în *Place des associations comme vecteur de la citoyenneté*, www.cfait.org/cfait/IMMIGRATION/TEXTES/24.html.

¹¹ Jörn Pipkorn, « *La Communauté européenne et la Convention européenne des droits de l'homme* », *Actualités du Droit*, Bruxelles, 1994, p. 463 et s.

Tratatul de la Roma nu impune nici o cerinta formala cu privire la liberalizarea pietelor de capital, ce urma sa aiba loc doar *“în masura necesitatii de a asigura functionarea adecvata a pietei comune”* (Articolul 67). Primele directive, care dateaza din 1960 si 1962, reglementeaza doar liberalizarea partiala, însoțita de numeroase clauze de salvagardare la care Statele Membre au facut adesea recurs.

Comisia a acordat un impuls major crearii unei zone financiare europene, în mai 1986: *Programul sau de liberalizare a circulatiei capitalului în Comunitate* [COM (86) 292 finalul din 23 mai 1986] descrie detaliat toate conditiile care trebuie îndeplinite si masurile ce trebuie luate. În acest cadru, Directiva 86/566/EEC, care cere liberalizarea totala a tuturor tranzactiilor de capital direct necesara pentru interconectarea pietelor financiare nationale, a fost adoptata la 17 noiembrie 1986. Oricum, exista înca un numar mare de operatiuni neliberalizate.

Actul Unic European, care a asezat circulatia capitalului pe acelasi nivel cu circulatia bunurilor si a serviciilor, a reprezentat un decisiv pas înainte, rezultat în adoptarea pe 24 iunie 1988 a Directivei 88/361/EEC, construita pentru a da pietei unice dimensiunea financiara totala si a pastrat principiul liberalizarii totale a circulatiei capitalului intrat în actiune de la 1 iunie 1990, ambele între statele membre si cu terte tari (liberalizare *erga omnes*). Pregatiri pentru tranzitie au fost introduse în Spania, Portugalia, Grecia si Irlanda, carora li s-a permis sa mentina restrictii pâna la data de 31 decembrie 1992. O extindere nu mai mare de trei ani a fost acordata Portugaliei si Greciei: ultima din cele doua tari a utilizat aceasta posibilitate pâna la 16 mai 1994. În acord cu concluziile Consiliului European de la Madrid din 26 si 27 iunie 1989, liberalizarea circulatiei capitalului corespunde primei etape a uniunii economice si monetare.

Versiunea Consolidata prin care Tratatul formeaza Comunitatea Europeana

Câteva principii generale ale Tratatului sunt relevante: Astfel,

“...activitatile Comunitatii vor include, conform prezentului Tratat... o piata interna caracterizata prin abolirea între statele membre a obstacolelor din calea liberei circulatii a bunurilor, persoanelor, serviciilor si capitalului” (Articolul 3)

“Potrivit aplicarii acestui Tratat si fara a prejudicia nici o reglementare continuta de acesta, va fi interzisa orice discriminare pe motive de nationalitate.”(Articolul 12)

“Piata interna va contine o zona fara frontiere interne, în care libera circulatie a bunurilor, persoanelor, serviciilor si capitalului este asigurata conform reglementarilor acestui Tratat” (Articolul 14)

“Când va stabili propunerile pentru atingerea obiectivelor continute în Articolul 14, Comisia va lua în considerare nivelul efortului pe care anumite economii prezentând diferente în dezvoltare trebuie sa-l depuna de-a lungul perioadei de formare a pietei interne si poate propune reglementari adecvate în acest sens. Daca aceste reglementari iau forma derogarilor, acestea trebuie sa fie de natura temporara si trebuie sa cauzeze cea mai mica distorsionare posibila a functionarii pietei comune.” (Articolul 15)

Reglementari privind Dreptul Stabilirii (Partea a Treia, Titlul III, Capitolul 2 al Tratatului):

“...restrictionarea libertatii de stabilire a nationalilor unui stat membru pe teritoriul altui stat membru va fi interzisa.” [Articolul 43]

“Liberatatea de stabilire va include dreptul de a forma si urma activitati ca persoane independent angajate si de a crea si conduce întreprinderi...în conditiile stabilite pentru proprii nationali prin legea tarii în care are loc o asemenea creare.” [Articolul 43]

“Consiliul si Comisia vor îndeplini îndatoririle ce le revin din reglementarea mai sus prezentata, în special...prin acordarea dreptului nationalilor dintr-un stat membru sa achizitioneze si sa utilizeze terenuri si cladiri situate pe teritoriul altui stat membru...” [Articolul 44(2)(e)]

“Comaniile sau firmele formate conform cu legea unui stat membru si care au sediul central, administratia centrala sau locul principal al afacerii în Comunitate va...fi tratat în acelasi mod ca persoanele fizice care sunt nationali ai statelor membre.” [Articolul 48]

Libera Circulatie a Capitalului (Partea a Treia, Titlul III, Capitolul 4, articolele 56 si 60 ale Tratatului):

“În cadrul reglementarilor stabilite în acest Capitol, toate restrictiile asupra circulatiei capitalului între statele membre si între statele membre si terte tari vor fi interzise.” [Articolul 56]

Anexa I la Directiva 88/361/EEC contine definitia diverselor tipuri ale circulatiei capitalului.

Comunicarea Comisiei 97/C220/06 furnizeaza interpretari aditionale ale articolelor 56 si 60 ale articolelor tratatului.

Articolele 119-120 ale Tratatului CE contin clauze de salvagardare a balantei de plati si Reglementarea Consiliului 1969/88 se refera la asistenta financiara pe termen mediu.

Mai mult, capitolul acopera domeniul sistemelor de plata, în special cele doua Directive privind transferurile de credit încrucisat si definitivarea reglementarii acestuia, precum si Directiva privind prevenirea spalarii banilor.

Tratatul Uniunii Europene

O data cu intrarea în vigoare a Tratatului Uniunii Europene (1 noiembrie 1993), principiul libertatii totale de circulatie a capitalului a fost incorporat în Tratat. De la 1 ianuarie 1994, data ce corespunde începutului celei de-a doua etape a uniunii economice si monetare, Articolele de la 73a la 73g ale Tratatului Uniunii Europene au introdus noi prevederi legate de circulatie capitalului:

Articolul 73.a afirma ca, începând de la 1 ianuarie 1994, Articolele de la 67 la 73 ale Tratatului de la Roma nu se mai aplica si sunt înlocuite de Articolele de la 73b la 73g ale Tratatului de la Maastricht;

Articolul 73.b introduce principiul libertatii totale a circulatiei capitalului si platilor, atât între statele membre cât si între statele membre si terte tari. Acest Articol este direct aplicabil;

Articolul 73.c introduce posibilitatea mentinerii anumitor restrictii existente vis-à-vis de terte tari;

Articolul 73.d stabileste domeniile în care statele membre pot mentine cerintele de informatii, supraveghere prudentiala si impozitare fara ca circulatia capitalului sa fie afectata;

Articolul 73.e furnizeaza derogarile adoptate înainte de intrarea în vigoare a Tratatului Uniunii Europene si care vor fi mentinute o perioada de tranzitie;

Articolul 73.f furnizeaza posibilitatea luarii unor masuri de salvagardare daca circulatia capitalului catre sau din terte tari cauzeaza dificultati serioase operarii uniunii economice si monetare;

Articolul 73.g permite Comunitatii sau unui stat membru sa ia masuri privind circulatia capitalului catre sau din terte tari din motive de securitate sau politica externa.

În prezent, toate statele membre beneficiaza de libertatea totala a circulatiei capitalului si a platilor. Câteva exceptii generale de la aceasta libertate continua sa fie aplicate. Aceste exceptii includ securitatea nationala si politica publica, precum si restrictii de proprietate a pamântului în câteva state membre (vezi mai jos).

Deciziile Curtii Europene de Justitie pe probleme legate de libera circulatie a capitalului sunt numeroase. Cu privire la aceasta problema sensibila a proprietatii pamântului, Curtea a clarificat faptul ca restrictiile care încalca dreptul cetatenilor UE de a achizitiona pamânt sunt incompatibile cu dreptul comunitar si, mai ales, cu *libertatea de stabilire* si cu

libera circulatie a capitalului. În cazul *Klaus Konle vs. Austria*¹², Curtea condamna atitudinea autoritatilor Administrative din Tirol, care au cerut dovada de la posibilii cumparatori de imobile, ca nu vor folosi proprietatea ca resedinta secundara. Desi, *la prima vedere*, reglementarea autoritatilor nu facea discriminare între austrieci si straini, o examinare mai atenta a demonstrat ca strainilor le era refuzata mai des decât austriecilor, permisiunea de a achizitiona proprietati. În asemenea conditii, Curtea a decis: “*Legislatia nationala privind achizitionarea de terenuri trebuie sa fie în concordanta cu reglementarile Tratatului, legate de libertatea stabilirii rezidentei pentru nationalii statelor membre si libera circulatie a capitalului. Curtea a decis deja ca, asa cum reiese din Articolul 54(3)(e)11 a Tratatului, dreptul de a achizitiona, utiliza sau dispune de proprietati imobile pe teritoriul altui stat membru este corolarul libertatii de stabilire (Cazul 305/87, Comisia vs. Grecia [1989] ECR 1461, paragraful 22). În ceea ce priveste circulatia capitalului, aceasta include investitii în imobile pe teritoriul statelor membre realizate de nerezidenti, asa cum rezulta din nomenclatura circulatiei capitalurilor stabilita în Anexa I a Directivei Consiliului 88/361/EEC din 24 iunie 1988 pentru implementarea Articolului 67 al Tratatului (OJ 1988 L 178, p. 5).*”

1.1.3. Practica europeana privind drepturile de proprietate ale nerezidentilor

Dreptul international uzual nu restrictioneaza dreptul statelor de a restrictiona sau reglementa proprietatea straina asupra pamântului pe teritoriul lor. Statele beneficiaza de suveranitatea resurselor lor naturale, inclusiv a pamântului.

Pamântul nu este doar unul dintre pilonii pe care statele își cladesc suveranitatea. El este si o resursa fundamentala a statului-natiune. Problemele legate de gospodarii, agricultura, utilizarea resurselor naturale si securitatea nationala se bazeaza pe folosirea lui eficienta si pe managementul pamântului.

O expresie clara a *hegemoniei absolute a statului asupra pamântului a fost atitudinea restrictiva fata de strainii*, care nu beneficiau de aceleasi drepturi de proprietate si de folosire a pamântului ca nationalii statului. Într-o lume în care interdependentele continua sa se accentueze, multe atitudini fata de straini au trebuit schimbate, proces asistat de comunicatiile globale, sporiri ale investitiilor straine si cresterea comerțului international. În multe domenii, statele erau fortate sa renunte la hegemonia lor asupra proprietatii pamântului si sa-si reconsidere atitudinea fata de straini. Oricum, multe state restrictioneaza înca dreptul de proprietate si de folosire a pamântului de catre straini, iar procesul de negociere pentru aderarea tarilor candidate la Uniunea Europeana a demonstrat ca aceasta problema prezinta o importanta majora pentru multe natiuni.

Gama de abordari a reglementarilor actuale privind dreptul strainilor de a detine pamânt este remarcabila. Aceast lucru nu este surprinzator din moment ce problema nu este reglementata de dreptul international uzual si nu exista tratate multilaterale globale legate de problema utilizarii si a detinerii de pamânt de catre straini. Tratatul de la Roma reglementa dreptul de proprietate pentru statul individual în Articolul sau nr. 22: “*Tratatul nu va prejudicia în nici un mod deciziile statelor membre ce guverneaza sistemul dreptului de proprietate.*” Aceasta reglementare a ramas intacta si în urma amendamentelor ulterioare ale Tratatului de la Roma si a devenit articolul 295 al Uniunii Europene.

În orice caz, prin intermediul instrumentelor din subsectiunea prezenta, Uniunea Europeana delimiteaza dreptul statelor membre de a restrictiona si reglementa dreptul de proprietate a strainilor, care sunt nationali ai altor state membre, asupra pamântului.

¹² Sentinta ECJ din 06.01.1999 (Cazul C-302/97).

1.1.3.1. O prezentare a reglementarilor din statele membre ale Uniunii Europene¹³

Majoritatea statelor membre ale Uniunii Europene nu restricționează dreptul străinilor de proprietate asupra pământului. Statele care în mod tradițional au adoptat și au păstrat o politică de drepturi egale a naționalilor și străinilor sunt: Belgia, Germania, Franța, Luxemburg, Olanda, Portugalia și Marea Britanie.

În Republica Irlanda, străinii (cu excepția celor cu 7 ani de reședință continuă) trebuie să obțină permisiunea "Comisiei privind Terenurile" de a cumpăra pământ sau de a închiria, ipoteca terenuri, sau de a ține un interes contractual, cum ar fi opțiunea, legată de pământul agricol.

Italia și Spania au impus restricții pentru achiziționarea de terenuri de către străini în zonele de frontieră. În Spania, naționalii U.E sunt exceptați de la aceste restricții, deși în Italia proprietatea și folosirea pământului în zonele de frontieră de către naționalii UE și alți străini trebuie autorizată de prefectul local al poliției.

De asemenea, Grecia impune restricții speciale la achiziționarea de pământ în zonele de frontieră. Naționalii UE sunt supuși aceluși restricții și trebuie să obțină aceeași autorizație ca cetățenii greci. ceilalți străini sunt supuși unui altfel de regim.

Înainte de aderarea la UE, Finlanda a emis o legislație de tranziție la începutul anilor 1990, care susținea că entitățile legale străine și entitățile legale finlandeze controlate de străini (unde control înseamnă mai mult de 50% din drepturile de vot) sunt supuse restricțiilor. Această legislație interzicea de asemenea străinilor (definiți ca persoane cu reședință peste granițele țării) să dețină pământ cu scopuri recreative (în ideea păstrării integrității zonelor rurale finlandeze), fără permisiune, aceasta putându-le fi refuzată dacă există pericolul ca răspândirea proprietăților finlandeze deținute de străini să limiteze rezidenților posibilitatea de a achiziționa cămine recreative. În timpul negocierilor de aderare, Finlanda a dorit să păstreze aceste restricții vis-à-vis de naționalii UE, dar în cele din urmă au renunțat în schimbul unor subvenționări generoase pentru agricultură. Finlanda a suprimat gradual și în cele din urmă a renunțat la aceste restricții după aderare, cu excepția restricțiilor asupra reședințelor de vară și asupra proprietăților localizate în rezervații naturale sau în zone de frontieră.

În Danemarca¹⁴, indivizii și companiile străine neînregistrate ca rezidenți permanenți pentru cel puțin cinci ani li se permite să achiziționeze proprietăți doar cu acordul Ministerului de Justiție. Această restricție nu se referă la cetățenii celorlalte țări membre UE sau EEA, care sunt angajați legal sau care își creează propria companie în Danemarca. Această excepție nu se aplică reședințelor de vară¹⁵.

Austria a cunoscut de asemenea o perioadă de tranziție de cinci ani după aderare, în timpul căreia guvernul a continuat să restricționeze achizițiile de terenuri de către străini. Legislația existentă ce guvernează cumpărarea și vânzarea de pământ diferă de la o provincie la alta. Autoritatea locală respectivă trebuie să aprobe fiecare achiziție de terenuri făcută de oricare non-național. Până când are loc aprobarea, nu va fi înregistrată nici o tranzacție în registrul pământului. În această privință, cetățenii UE beneficiază de aceleași drepturi ca naționalii austrieci¹⁶.

¹³ Sursa principală: **FAO Legal Papers on line**, Stephen HOGSON, Cormac CULLINAN și Karen CAMPBELL, "Land ownership and foreigners, A comparative analysis of regulatory approaches to the acquisition and use of land by foreigners", decembrie 1999, (<http://www.fao.org/Legal/Prs-OL/hogson.pdf>), p. 9.

¹⁴ Sursa: Danish Association of Charter Surveyors, Jens Wolters, "The Danish Way-The land market in Denmark", Publication n° 3, April 2002, p. 7.

¹⁵ Casele de vacanță construite în zone speciale și care pot fi folosite doar pentru înnoptat începând de la 31 martie până la 1 octombrie.

¹⁶ Sursa: Aussenwirtschaft Österreich (AWO), "Introducing Austria", April 2001, p. 16.

În Suedia, au existat restricții limitate până în 1994 asupra achiziționării de către străini de reședințe secundare și proprietăți agricole. Era nevoie de aprobarea fie a administratorului regional sau a guvernului¹⁷. Când Suedia a devenit membră a UE în ianuarie 1995, aceste restricții au fost eliminate gradual. Au fost complet abolite până în decembrie 1999. În prezent, Suedia nu are nici o procedură specială de autorizare privind achiziționarea de terenuri și imobile de către străini, ceea ce înseamnă că persoanele fizice sau juridice, indiferent de reședința sau naționalitate, pot cumpăra pământ și clădiri în această țară.

1.1.3.2. O prezentare a reglementărilor legale ale țrilor candidate¹⁸

Bulgaria

Articolul 5(1) al *Actului de Încurajare și Protejare a Investițiilor Străine* permite persoanelor străine să obțină dreptul de proprietate asupra clădirilor precum și asupra altor proprietăți, cu excepția proprietății pământului. În orice caz, străinii pot achiziționa drepturi de folosință. De asemenea, aceste limitări nu se aplică parteneriatelor sau companiilor bulgare cu participare străină, precum nici companiilor cu participare majoritară străină înregistrate în Bulgaria. Recente schimbări permit unor asemenea entități să cumpere și teren agricol. Permișiuni speciale sunt cerute pentru zonele de frontieră sau acolo unde sunt implicate alte interese de securitate.

Croatia

Legea Proprietății permite achiziționarea de pământ de către străini (inclusiv de către afacerile deținute de străini încorporate ca entități croate) cu aprobarea Ministerului Afacerilor Externe, deși nu și în anumite zone geografice, datorită problemelor de securitate națională.

Republica Cehă

Secțiunea 17 din *Actul Valutar* stabilește limitele proprietății străine asupra bunurilor fixe (pământ). Legea distinge între "străinii valutari" și "naționali valutari". Ultimii (companii înregistrate în Cehia și indivizi cu reședință permanentă) pot închiria sau cumpăra liber pământ, dar "străinii valutari" pot achiziționa terenuri doar în circumstanțe limitate cum ar fi mostenirea sau restituirea. Companiile cehe cu participare străină ar putea să plătească un preț mai mare. Unele excepții cuprind faptul că străinii și companiile străine pot achiziționa terenuri doar prin mostenire, ca parte a unei misiuni diplomatice sau, mai rar, pentru un sot/sotie străin(ă) prin cumpărarea împreună a proprietății când celălalt sot este național ceh.

Estonia

Secțiunea 6(3) din *Legea Actului de Proprietate* (15 februarie 1995), stabilește că achiziționarea de proprietăți de către cetățeni și persoane juridice străine poate fi restricționată de legea "interesului public". Aceste restricții se găsesc în *Actul de Reformă a Pământului al Republicii Estonia* (30 aprilie 1996), care se referă la returnarea și compensarea pentru returnarea de pământ. Actul stabilește că doar persoanele fizice străine pot privatiza pământul acordat lor pentru uz continuu, urmare a *Actului Fermier Estonian SSR*, sau pământul necesar pentru asemenea scopuri, dar cu acordul guvernatorului regional. Actul stabilește un proces de audiere, în care guvernatorul ascultă opinia autorității guvernamentale locale și își dă acordul, dacă nu contravine

¹⁷ Factorii luați în considerare în Suedia pentru a decide dacă un străin poate sau nu să primească autorizația de a achiziționa pământ erau: beneficiul obținut de stat din cumpărarea respectivă, starea personală de afaceri a applicantului, scopul pentru care va fi utilizat terenul, dacă applicantul a fost rezident în Suedia timp de 2 ani sau are vreo legătură cu Suedia și dacă applicantul are o relație de familie cu proprietarul pământului. Dacă oricare din acești factori erau îndepliniți, administrația locală sau guvernul puteau acorda permisiunea achiziționării de pământ.

¹⁸ Sursa: FAO Legal Paper, op. cit. p. 29.

interesului public sau securității statului. În cele din urmă, nu poate participa nici un străin, stat străin sau persoane juridice străine la privatizarea pământului prin licitație, iar străinii (persoane fizice și juridice a căror participare la capital este mai mare de 50% pentru persoanele juridice străine) nu au dreptul să utilizeze sistemul de vouchere pentru plată, ci trebuie să plătească pentru pământul privatizat cu bani cash și nu în rate.

Ungaria

Conform *Actului IV al Legii Pământului* (din 1994), străinii pot achiziționa pământ, cu excepția terenului agricol și cu permisiunea Ministerului de Finanțe, în concordanță cu criteriile stabilite, deși un străin rezident cu act de identitate maghiar nu are nevoie de o asemenea permisiune. Cumpărarea de teren de către străini este limitată la 6000 de metri pătrați; închirieri se pot face pe 10 ani pentru maximum 300 de hectare. O companie maghiară cu participare străină poate deține pământ cu acordul Ministerului de Finanțe. În general, nu este nevoie de nici o permisiune pentru închirierea pământului. Legea Pământului interzice străinilor să achiziționeze pământ agricol, din cauza temerilor că străinii pot prelua un control excesiv asupra agriculturii. Eforturile pentru liberalizarea restricțiilor dreptului de proprietate asupra terenului arabil au fost amânate, cel puțin temporar, în 1997.

Letonia

După independența, străinilor nu li s-a permis să posede pământ. O lege din 1994 permitea posesia de pământ prin crearea unor firme de joint ventures cu participare străină (trebuind să demonstreze că cetățenii lituanieni dețin majoritatea acțiunilor), și unor companii străine înregistrate, provenind din țări cu care Lituania a încheiat înțelegeri de protejare a investițiilor străine.

Lituania

Constituația stipula faptul că numai statul și cetățenii lituanieni pot deține pământ, deși investitorii străini pot închiria pământ pentru 99 de ani, cu drept prioritar de extensie a acestui termen. *Legea Pământului* din 26 aprilie 1994 prevedea în mod expres interzicerea posesiei de pământ pentru firme, indiferent dacă ele erau străine sau lituaniene, iar persoanele individuale nu puteau desfășura tranzacții cu astfel de organizații. Companiile și străinii ar putea doar achiziționa pământ, folosindu-se de drepturile care decurg dintr-o astfel de achiziție a proprietății unui cetățean lituanian sau a statului, sub forma unui leasing sau a unei înțelegeri speciale de folosire a pământului. Guvernul a aprobat o lege constituțională, care a început să aibă efecte din 1998, care permite străinilor din UE sau OECD, care îndeplinesc criteriile de integrare europeană și transatlantică, să posede pământ neexploatabil agricol. Pământului achiziționat trebuie să i se dea o destinație precisă, pentru construirea de clădiri, firmele respective beneficiind de facilitățile care se acordă pentru afacerile comerciale.

Polonia

Străinii persoane individuale și companiile înregistrate în străinătate sau controlate de către străini pot cumpăra pământ cu acordul Ministerului Afacerilor Interne și, depinzând de locația pământului respectiv, cu consimțământul Ministerului Aparării și al Agriculturii. Aplicantilor li se cere să dovedească legăturile lor cu Polonia (nu o cerere formală), faptul că ei sunt licențiați să desfășoare activități în Polonia, iar achiziția unei proprietăți trebuie justificată prin "nevoile actuale". Ca urmare a cerințelor de liberalizare, care au fost adoptate în 1996, persoanele individuale străine pot deține un apartament, 0,4 hectare de teren urban sau până la un hectar de teren agricol, fără nevoia unui permis. Aceste prevederi speciale sunt diferite pentru companiile din țările din UE.

Republica Slovacă

Ca urmare a Legii Strainilor, numai persoanele legale din Slovacia pot detine proprietati imobiliare, desi persoanele straine sau entitatile de afaceri pot detine proprietati imobiliare prin înfiintarea legala a unei companii slovace.

Slovenia

Articolul 68(2) din Constitutie stipula faptul ca strainii nu pot achizitiona titluri de proprietate, cu exceptia mostenirilor "în situatii în care reciprocitatea unor asemenea drepturi este recunoscuta". Aceasta restrictie a fost privita cu mare atentie pe parcursul procesului de preaderare. Paragraful 2 din Anexa XIII a Intelegerii Europene prevede ca Slovenia poate "sa adopte masurile necesare pentru a permite cetatenilor tarilor membre ale Uniunii Europene, pe baza de reciprocitate, sa achizitioneze proprietati în Slovenia, pe baza nediscriminatorie, începând cu cel de-al cincilea an al intrarii în vigoare a Acordului de Asociere; si de a acorda, pe baza de reciprocitate, cetatenilor din tarile membre U.E, care au locuit pe teritoriul actual al Republicii Slovenia cel puțin trei ani, dreptul de a cumpara proprietati începând cu intrarea în vigoare a Acordului de Asociere ". Ca urmare a acestei obligatii, articolul 68 a fost amendat in 1997, stipulând ca strainii pot achizitiona titluri de proprietate în conditiile stabilite prin acordurile internationale, ratificate de catre Adunarea Nationala, în situatiile în care reciprocitatea unor asemenea drepturi de achizitie este recunoscuta. O noua lege de definire a reciprocitatii si regulile de stabilire a rezidentei permanente a fost adoptata în februarie 1999.

Malta¹⁹

Legislatia malteza prevede faptul ca orice cetatean strain, care doreste sa achizitioneze o a doua rezidenta, trebuie sa solicite obtinerea unui permis, care poate fi acordat numai daca el /ea a locuit legal în Malta, pentru o perioada de minimun cinci ani. Pe parcursul negocierilor de aderare, Malta a declarat ca, datorita dimensiunilor si problemelor care deriva din aceasta situatie, va mentine aceasta restrictie (pentru cetatenii UE si din afara UE) ca solutie permanenta si nu tranzitorie, de vreme ce problemele cu care se confrunta Malta, nu sunt de natura tranzitorie.

Turcia²⁰

Detinerea de proprietati este prevazuta de articolul 35 din Constitutia Turciei. Acest articol stipuleaza ca oricine este îndreptatit sa posede proprietati si ca aceste drepturi pot fi restrictionate numai de catre alte prevederi legale. Aceste restrictii ar putea consta, de exemplu, în anumite scheme de zonare.

Articolul 35 din Legea privind Registrul Funciar Turc enumereaza doua conditii pentru ca un strain sa posede o proprietate imobiliara. In primul rând, *principiul reciprocitatii* dintre tara de origine a persoanei care doreste sa obtina o proprietate si Turcia, trebuie sa fie aplicat . A doua conditie prevede ca nu ar trebui sa existe restrictii legale, în ceea ce priveste achizitionarea proprietatii. Un rol important aici îl joaca *Legea satelor si Legea privind zonele interzise si de securitate*. Articolul 87 din Legea satelor neaga dreptul persoanelor straine de a detine proprietati în afara centrului unui sat. *Legea privind zonelor interzise si de securitate* include restrictii pentru achizitionarea proprietatii imobiliare de catre straini, daca proprietatea este localizata în interiorul unei anumite distante fata de asezarile militare sau de zonele importante din punct de vedere strategic.

¹⁹ Vezi afirmatia d-lui Richard Chachia Caruna, membru al echipei de negociere de la Malta, prezentata la conferinta de negociere din 22 February 2002 (<http://www.foreign.gov.mt/pr/docsgov/2002/st020225c-RCC-doi229w.pdf>).

²⁰ Vezi brosură Sepers Consultancy Group privind "Purchasing real property in Turkey" (<http://www.google.be/search?q=cache:vclAv7U2NjsC:www.solidine.com/engels/download/realestate.pdf+Turkey+land+ownership+foreigners&hl=en&ie=UTF-8>)

Legea de promovare a turismului din 1982 ofera posibilitatea si pentru straini, de a achizitiona toate felurile de drepturi în "zonele turistice", destinate special de catre Consiliul de Ministrii . Aceste drepturi includ si pe cel al detinerii proprietatilor imobiliare. El este aplicabil si pentru *Legea Extragerii Petrolului* si pentru *Legea promovarii Capitalului Strain*. Urmarind atragerea companiilor straine, aceste legi acorda mai mult spatiu în ceea ce priveste locurile de stabilire a companiilor straine.

Cipru²¹

Nerezidentilor le este permis de a cumpara un numar limitat de proprietati în Cipru. Daca proprietatea depaseste 2 donum (1 donum = 1338 metri patrati), aprobarea poate fi acordata numai pentru o rezidenta în folos propriu, care nu depaseste, cu tot cu arealul înconjurator, 3 donum, în anumite conditii comerciale sau profesionale si pentru uzul industrial, în sectoarele considerate ca utile pentru economia cipriota, de catre Consiliul de Ministri.

Strainilor nerezidenti li se cere sa plateasca pretul de cumparare în devize straine. . Aceste reguli se aplica companiilor straine, ca si companiilor controlate de catre straini si persoanelor care nu sunt cetateni ciprioti (cu exceptia persoanelor de origine cipriota si sotilor persoanelor de origine cipriota). Consiliul de Ministri a autorizat Ofiterii de District sa acorde aprobari din partea Consiliului. Criteriile luate în considerare în cadrul procesului de examinare a unei cereri pentru cumpararea unei proprietati, include, printre altele, statutul familial al applicantului, situatia financiara si ocupatia, scopul achizitionarii proprietatii, locatia sa etc. Nu sunt aprobate achizitiile a mai mult de o rezidenta în Cipru, cu exceptia unor conditii exceptionale.

1.1.3. 3. Consideratii de ordin politic²²

Consideratii de ordin politic privind nerestricționarea proprietatii straine sau a folosirii pamântului si problemele întâmpinate de creatorii de politici, legate de tendintele de liberalizare a pietei funciare

Principalul obiectiv de politica privind dereglementarea completa a proprietatii straine asupra pamântului (sau cel puțin o reducere a nivelelor de restrictionare) este crearea unui mediu favorabil investitiilor straine. Acest obiectiv poate cauta sa încurajeze investitiile în terenuri, dar cel mai adesea proprietatea pamântului va fi auxiliara investitiilor industriale sau agricole. În acest context, poate fi important pentru un investitor strain sa detina pamânt, pe care sa-si stabileasca investitia si nu sa obtina doar beneficiile folosirii lui, ci sa utilizeze terenul si ca un activ de crestere a capitalului, prin taxe si ipoteca. Prin urmare, abilitatea de a detine pamânt si usurinta cu care proprietatea poate fi obtinuta, reprezinta un posibil factor pozitiv în deciziile de investire. Balansarea acestui obiectiv fata de una dintre diversele motive de politica – ca cele prezentate mai jos – pentru restrictionarea proprietatii straine formeaza baza deciziilor guvernamentale privind utilizarea si proprietatea straina a terenurilor.

Cel mai activ exemplu este întâlnit în Europa de est, unde statele au trecut la economia de piata. Asa cum am aratat mai sus, varietatea de abordari a acestor state este foarte mare si înca supusa modificarilor, deoarece unele dintre aceste tari sunt înca în procesul de tranzitie. Atât legea investitiilor straine, cât si cea a pamântului se afla într-un proces de dezvoltare si sunt câteodata în contradictie. În aceste tari, desi consideratiile politice declarate sunt adesea invocate, un rol important îl au si motivele nedecarate. În anumite state din fosta Uniune Sovietica, partizanii fundamentalismului comunist s-au opus dreptului cetatenilor straini si mai ales al persoanelor juridice straine de a detine pamânt

²¹ Vezi: Central Bank of Cyprus' *Report on the Inward investment and investment policy* (<http://www.centralbank.gov.cy/investments/inv-pol.html>).

²² Sursa principala: FAO, Legal paper, of cit. p. 22

privat. Scopul lor este de a pastra terenurile în proprietatea statului pentru a evita “vânzarea tarii” către persoane juridice straine. În Estonia, unde strainilor le era permis să dețină pământ, guvernul experimenta un “luft” politic din cauza dimensiunilor investițiilor straine.

Consideratii de politica privind restrictionarea si reglementarea proprietatii si a utilizarii pamântului de catre straini

Sunt mentionate mai jos câteva obiective politice posibile, dar aceste tendințe tind să se suprapună. De exemplu, restricțiile asupra proprietății straine a pământului agricol pot fi justificate prin mai multe tendințe politice, cum ar fi protejarea securității naționale, prevenirea speculației, prevenirea dominației economice straine și protejarea comunităților rurale. Exemplele care urmează se referă la țări de pe întregul glob, deoarece problema restricțiilor de deținere și utilizare a pământului de către străini nu este un fenomen care se limitează doar la Europa.

O examinare a problemei de către *Lucrearea Juridică*²³ a FAO din 1999, sugerează că diversele tehnici adoptate cauta să implementeze următoarele obiective politice:

Protejarea securității naționale

Restrictionarea deținerii de pământ în zonele de frontieră este folosită și de unele țări din America centrală și de sud, ca parte a politicilor de stat privind securitatea lor militară.

Prevenirea dominației economice straine generale

Teama că străinii vor “prelua” Statele Unite a condus la adoptarea unor diverse măsuri restrictive, atât la nivel de stat cât și la nivel federal. În timp ce Statele Unite reprezintă un exemplu atipic, având în vedere puterea sa economică, asemenea temeri sunt caracteristice mai degrabă altor state din zonă, precum Mexic, cu monede slabe sau subevaluate.

Prevenirea sau restrictionarea speculațiilor straine cu pământ

Unele guverne, cum ar fi cel al Ungariei, au inclus în mod expres restricții asupra proprietății straine, cu scopul de a contracara acest pericol, atunci când cererea depășește oferta. Măsurile de prevenire a speculației cu pământ, pe baza preturilor în creștere pot fi cuprinse și în următoarea tendință.

Pastrarea structurii sociale a națiunii

Exemplele includ restricțiile de protejare a vieții rurale (Turcia), asigurarea de suficient pământ recreativ pentru naționali (legea tranzitiei în Finlanda) și asigurarea unei oferte adecvate de gospodării (Malta). Cerințele de rezidență pot fi introduse și pentru prevenirea unei absente foarte mari a proprietarilor, atunci când aceștia nu au nici o legătură cu comunitatea (Suedia).

Controlul indirect al imigrației

La începutul acestui secol, diverse state de pe coasta de vest a Statelor Unite au utilizat restricționarea dreptului de proprietate asupra pământului pentru a reduce indirect imigrația din Estul îndepărtat.

Controlul cantității de investiții straine directe

Un exemplu este *Actul Australian de Preluare Straine* din 1975, care restricționează achiziționarea de către străini a terenurilor urbane.

Controlul direcției investițiilor straine

²³ Op. cit, p. 24.

Exemplele în acest sens includ acele state care limiteaza sever scopurile pentru care pamântul ar putea fi achizitionat, cum se întâmpla în Thailanda si Malta, pentru a asigura ca aceste detineri de terenuri sunt în concordanta cu scopurile si obiectivele dezvoltarii economice nationale.

Asigurarea controlului asupra productiei alimentare

Exemplele în acest sens includ Marocul, unde doar marocanii pot detine pamânt agricol, precum si un numar de state²⁴ canadiene si din S.U.A., care restrictioneaza sau interzic proprietatea straina asupra terenurilor agricole.

Strângerea informatiilor privind nivelul proprietatii straine asupra pamântului

Probabil cel mai bun exemplu este S.U.A., unde cerinte masive de raportare au fost implementate, astfel încât informatia sa poata fi constata în mod precis. De exemplu, în 1995, persoanele straine detineau în S.U.A. 15,1 milioane de acri de pamânt agricol, iar **Maine** este statul cu cea mai mare suprafata de pamânt detinuta de catre straini.

Temeri istorice motivate de "preluare" de catre straini

În Elvetia, în timpul perioadei inflationiste din anii 1970 asemenea temeri, împreuna cu temerile de diminuare a terenului agricol, au condus la interdictia temporara asupra strainilor de a cumpara pamânt si unele restrictii s-au mentinut pâna în prezent. Problema proprietatii straine a pamântului a aparut ca o problema politica majora în Ungaria în lumina aspiratiilor acestei tari de a adera la UE. Proprietatea straina asupra pamântului agricol a fost interzisa din 1994. Mai ales fermierii sunt preocupati de posibilele amendamente la acest regim²⁵.

Restrictii asupra proprietatii straine a pamântului pot fi în concordanta si cu alte obiective politice afirmate sau exprese, neprezentate mai sus²⁶. Un rol la fel de important îl pot juca si alte motive – dar natura lor ramâne partial înțeleasa. Aceasta poate include *nationalism, rasism si xenofobie*.

Alte motive pot include *teama de un vecin mai puternic din punct de vedere economic si militar* (ca în cazul Mexicului, care initial a impus restrictii mai mari pentru a proteja nordul de pericolul militar, mai ales de Texas), *teama de colonialism si alte dominatii straine* (populatia maori a Noii Zeelande).

Un alt exemplu de *restrictie introdusa într-un anume context istoric* este din nou furnizat de S.U.A. Un numar de state au introdus asa-numitele statute de mostenire reciproce în anii 1940 si 1950, care au permis strainilor sa mosteneasca proprietati, inclusiv teren, în jurisdicia lor, doar daca aceleasi drepturi le erau permise si cetatenilor straini. Aceasta reprezenta aparent o forma de razbunare pentru inabilitatea practica a beneficiarilor americani sa primeasca partea lor din terenurile cetatenilor decedati din statele blocului de est.

²⁴ Missouri interzice strainilor nerezidenti sa detina terenuri fermiere. Strainii rezidenti pot detine astfel de pamânturi, dar trebuie sa se debaraseze de ele în maximum 2 ani de la pierderea statutului de rezident. În Iowa, strainii pot detine toate tipurile de pamânt de stat cu exceptia pamânturilor agricole. Termenul "strain" include corporatiile sau alte entitati în care strainii nerezidenti detin interesul majoritar.

²⁵ Pentru un studiu detaliat al tensiunilor politice din Ungaria, vezi **Dora Majoros** "A strategy to bring Hungarian land ownership legislation into conformity with European community law", mai 2000 (http://www.commercialdiplomacy.org/ma_projects/ma_dora1.htm)

²⁶ Ideologia politica poate furniza motive pentru o asemenea politica. În cazul statelor socialiste si al celor foste socialiste, ar fi mai corect sa afirmam ca obiectiile cu privire la proprietatea straina asupra pamântului sunt ideologice si nu reflecta o tendinta de respingere a strainilor.

1.1.3.4. Surse si tehnici folosite pentru restrictionarea dreptului de proprietate asupra pamântului si modalitati de a evita restrictiile

Surse

Exista o varietate de surse pentru restrictionarea dreptului de proprietate asupra pamântului. Majoritatea restrictiilor rezulta din legislatie, dar si din constitutii, reglementari administrative si chiar decizii juridice. În Italia, sursa restrictionarii este Codul Civil, care acorda drepturi civile strainilor pe baza de reciprocitate – nu doar cu privire la proprietatea asupra pamântului. În alte tari, restrictiile sunt continute de legi speciale, în general de legea sau codul pamântului, de legi privind investitiile si de legi privind restrictionarea strainilor în general. Anumite prevederi relevante se regasesc si în legile privind privatizarea, în special în Europa de est. În alte tari, restrictiile sunt continute de reglementari ministeriale (Zimbabwe) si în trei exemple se regasesc în decrete regale (Spania, Arabia Saudita si Oman). Exista probabil si alte restrictii *de facto* asupra dreptului de proprietate sau de folosinta a pamântului de catre straini – cum ar fi restrictiile asupra anumitor investitii straine, imigratiei si rezistentei.

Tehnici

De asemenea, la fel de remarcabila este marea varietate de tehnici aplicate în lume. Diverse abordari adoptate de tari similare (în termeni de grad al dezvoltarii, localizare, baza de resurse etc.) sugereaza ca factori mult mai obiectivi, cum ar fi opinia publica, joaca un rol important în determinarea anumitor masuri.

Aceste tehnici variaza de la *interdictii directe* (este cazul majoritatii economiilor în tranzitie din Europa de est si fosta Uniune Sovietica, desi practica multor dintre aceste state devine tot mai liberala, ca în cazul Sloveniei, Lituaniei si României) la *restrictii intermediare* (de exemplu, aprobari acordate unui numar limitat de straini în zona).

Abordarea "factor cheie" este larg utilizata de state pentru a restrictiona dreptul de proprietate a strainilor asupra pamântului sau utilizarea tipurilor de pamânt – cum ar fi terenurile agricole si industriale – sau a zonelor de pamânt din cadrul granitelor lor. România interzice detinerea de pamânt de catre indivizi straini, dar nu si de catre companiile straine în scopuri de afaceri. Ceea ce iese în evidenta în legatura cu restrictiile "factor cheie" este varietatea tipurilor de pamânt supuse unor asemenea restrictii, inclusiv pamântul agricol si cel rural; terenurile din zonele urbane sau sate, zonele de mediu sensibile, terenurile pentru scopuri recreationale, pamântul din zonele de frontiera, etc.

Restrictia cantitatii de pamânt este o alta tehnica. Aceasta poate fi exprimata sub forma restrictiilor procentuale din totalul de pamânt ce poate fi detinut de straini (în Letonia, doar 50% din pamântul agricol poate fi detinut de straini) sau ca maximum de pamânt pe care fiecare strain îl poate detine (în zona spaniola de frontiera, proprietatea reala detinuta de straini din afara UE nu poate depasi 15%).

Autorizarea prealabila este larg utilizata de catre statele care nu intentioneaza sa interzica proprietatea sau folosirea pamântului de catre straini, dar doresc sa aiba controlul total asupra problemei din diferite motive.

Aplicatia este decisa de o mare varietate de autoritati, de la consiliul regional (Finlanda) pâna la prefectul politiei (Italia), prefectura locala, un comitet de evaluare ad-hoc si Ministerul Apararii (Grecia), Ministerul de Interne si Ministerul Apararii, care decid împreuna (Polonia), autoritatile cantonale (Elvetia), Consiliul Investitiilor Straine (Bahamas), o comisie speciala (Liechtenstein) sau o Comisie a Pamântului (în Irlanda), Ministerul de Justitie (în Danemarca), Ministerul Agriculturii/Industriei (în Norvegia), Consiliul de Ministri (în Cipru), Congresul (în Brazilia).

Exemple de tipuri de informatii ce trebuie furnizate includ urmatoarele: referinte acordate de o banca si doua referinte personale (în Bermude), o referinta privind caracterul, un certificat emis de politie, o referinta financiara si detalii ale acordului de vânzare (în

Bahamas), un certificat de cetatenie, o descriere a pamântului, forma legala pe care o va lua tranzactia si detalii privind legatura cu Polonia plus documente care sa dovedeasca aceasta legatura, o declaratie scrisa a vânzatorului confirmând dorinta de a vinde si pretul, intrarile în registrul pamântului, o evaluare certificata si timbre privind venitul pentru o taxa prescisa pentru aplicatie si fiecare anexa (în Polonia).

Care factori sunt luati în considerare pentru fundamentarea deciziei?

Exista în câteva state criterii de aprobare clar stipulate. În altele, procedura este mai putin transparenta. Factorii luati în considerare în Suedia sunt: beneficiul adus statului de achizitia respectiva de pamânt, starea personala a afacerilor aplicantului, scopul în care pamântul va fi utilizat, daca aplicantul a fost rezident permanent al Suediei timp de doi ani sau daca are vreo legatura cu Suedia si daca aplicantul are o relatie familiala cu proprietarul pamântului. Schema suedeza stabileste de asemenea diferite criterii pentru diverse tipuri de proprietate, cum ar fi locuintele pentru una sau doua familii, casele de vara, cladirile cu apartamente pentru proprietati fermiere si proprietati imobiliare pentru interese de afaceri.

În Ungaria, sunt specificate diverse criterii în Decretul Guvernului privind Achzitionarea de Bunuri Imobiliare de catre Straini, cel mai important criteriu fiind pastrarea intereselor locale sau nationale. Trebuie notat faptul ca nu exista posibilitatea de recurs împotriva unui refuz.

Actul Estonian de Reforma a Pamântului cere ca, în stuatiile limitate în care strainii pot achizitiona teren, o audienta sa aiba loc, în care autoritatea guvernamentala locala unde este situat terenul sa prezinte cazul guvernatorului, care îsi poate da apoi acordul în cazul în cazul în care o asemenea dobândire de proprietate nu contravine interesului public sau securitatii statului.

Acordul Friedrich din Legea elvetiana va fi dat strainilor (nerezidenti si companiilor straine asa cum sunt descrise mai sus) daca este îndeplinita cel putin una din conditiile legii si nu se aplica nici unul dintre motivele de refuz. Exemple de motive pentru refuz includ: prevenirea de investitii doar de capital, protejarea securitatii militare si a intereselor politice de tarii. Cel mai frecvent motiv pentru acordarea permisiunii de a achizitiona pamânt este când acesta este cumparat cu scopul de a fi utilizat ca zona permanenta de comert si productie sau pentru orice alt tip de afaceri.

În conditiile legii de tranzitie finlandeze, strainii (definiti ca persoane cu resedinta în strainatate) trebuie sa obtina un permis pentru achizitionarea de pamânt pentru scopuri recreationale. Legea spune ca un asemenea permis poate fi refuzat daca exista pericolul ca raspândirea proprietatii straine sa le limiteze rezidentilor posibilitatea de a cumpara locuinte pentru recreere.

Înregistrarea si notificarea

În cazurile în care nu este necesara o autorizatie prealabila, un numar de state cer totusi strainilor sa înregistreze terenurile pe care le detin sau sa notifice autoritatile cu privire la aceste achizitii, fie înainte sau dupa aceste achizitii. Aceste cerinte se adauga formalitatilor de înregistrare a pamântului aplicabile si nationalilor.

Cum se aplica cerintele statului?

Exista o varietate de sanctiuni aplicabile pentru asigurarea conformitatii cu tehnicile adoptate, de la considerarea tranzactiei ca fiind nula *ab initio*, sanctiuni ce conduc la dizolvarea entitatii juridice care a vândut pamântul, daca se stabileste ca intentia sa a fost de evitare a legii, impunerea de amenzi sau pedeapsa cu închisoarea pentru partea care a realizat o tranzactie neautorizata (Elvetia), pâna la confiscarea de catre guvern a pamântului ilegal vândut (Peru).

Modalitati de evitare a restrictiilor

Cadrul legal poate fi incomplet, adica poate prezenta lacune legale. Cel mai frecvent exemplu este furnizat de legislatia unui stat care interzice strainilor sa achizitioneze pamânt agricol, dar nu prin cumpararea de actiuni din companiile existente care detin deja pamânt agricol. Exista si alte mijloace de împiedicare a aplicarii reglementarilor privind restrictionarea achizitiilor de pamânt. În Ungaria de exemplu²⁷, strainii au utilizat diferite strategii de evitare a legilor maghiare privind cumpararea de terenuri. Ei au cumparat pamânt prin câstigarea cetateniei maghiare, încetarea înregistrarii unei parcele de pamânt pe care doresc sa o cumpere, obtinerea autorizatiei de schimbare a statutului unei parcele pe care doresc sa o achizitioneze (pamânt care este considerat a fi o parte din "zona interna" nu este pamânt fermier), semnarea contractelor de buzunar²⁸ sau semnarea contractelor de leasing, prin care strainii si cetatenii maghiari au aceleasi drepturi. Din moment ce chiriassii au drept de preemtiune, pamântul poate deveni proprietatea arendasilor straini²⁹.

1.2. ...A NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR

Subsectiunea 1.1.3. de mai sus demonstreaza ca dreptul de proprietate al strainilor si nerezidentilor asupra pamântului poate face obiectul restrictiilor în toata lumea. Luând în considerare diversele tehnici legale si administrative utilizate pentru respectivele restrictionari, precum si motivele politice si sursele acestora, vom considera în continuare subiectii respectivelor restrictii.

Constitutia României interzice detinerea de pamânt de catre *cetatenii straini si apatrizi*. Beneficiarul prezentului studiu a cerut sa ne concentram atentia asupra drepturilor *nerezidentilor si apatrizilor*. Motivul alegerii *nerezidentilor* în locul *strainilor* pare clar: interdictia constitutională de a detine pamânt se refera doar la persoanele fizice straine care intentioneaza sa achizitioneze pamânt proprietate personala. Imperativul încurajarii investitiilor straine a determinat recent legislatorul român sa decida ca aceasta interdictie nu se va aplica strainilor ce se formeaza ca persoane juridice române (companiile si organizatiile non-profit), celor din urma fiindu-le acum permis sa detina pamânt în România (vezi mai jos sectiunea 2). Aceasta se aliniaza imperativelor europene care au impus o evolutie în modul de tratare de catre state a dreptului strainilor de proprietate asupra pamântului, interdictia fiind perceputa ca mai putin restrictiva daca se concentreaza asupra nerezidentilor decât asupra strainilor. Conceptul de *nerezident* necesita o abordare mai detaliata (subsectiunea 2.1.1) decât cel de *apatrid*, care pare mai direct, din moment ce diverse instrumente internationale îl utilizeaza (subsectiunea 2.1.2).

1.2.1. Nerezidenti

²⁷ Vezi Dora Majoros, op. cit. p. 6.

²⁸ Contracte ce nu sunt înregistrate în registrul de pamânt astfel ca, desi registrul oficial arata ca un cetatean maghiar detine pamântul, practic, o persoana straina detine respectiva proprietate. Contractele de buzunar reprezinta cea mai întâlnita metoda utilizata de straini pentru a achizitiona pamânt arabil în Ungaria.

²⁹ În orice caz, de la 28 mai 1999, drepturile de preemtiune sau achizitie nu pot fi stabilite pentru persoane carora le este interzisa detinerea de pamânt.

Conditia de rezidenta este una dintre cele mai comune metode de restrictionare sau prevenire a proprietatii straine a pamântului de catre indivizi care nu sunt nationali sau cetateni. Aceasta conditie este folosita de state si pentru a se asigura ca proprietarii absentii, care pot fi mai putin înclinati sa foloseasca pamântul în mod productiv si sa contribuie la economia statului, nu detin pamânt. Scopul respectivei reglementari este adesea protejarea pamântului agricol pentru folosinta activa. Aceasta reglementare mai reflecta temerile legate de proprietatile de vacanta ale proprietarilor de pamânt absentii. Prin urmare, acordarea drepturilor de proprietate doar acelor straini care sunt rezidenti este considerata ca fiind justificata³⁰.

Diferentierea regimurilor drepturilor de proprietate ale persoanelor fizice, pe de-o parte si ale entitatilor juridice, pe de alta parte, reprezinta o caracteristica comuna a legislatiilor tarilor care restrictioneaza proprietatea terenurilor.

În scopul restrictionarii proprietatii pamântului, testul de rezidenta se aplica în mod general persoanelor fizice (subsectiunea 1.2.1.1.). În privinta persoanelor juridice, legislatiile tarilor se refera mai mult la nationalitatea lor decât la calitatea de rezident a acestora, desi un test de rezidenta poate fi aplicat actionarilor (subsectiunea 1.2.1.2).

1.2.1.1. Persoane fizice nerezidente

Cum statele abordeaza testul rezidentei în legislatia lor?³¹

Unele state, precum Brazilia si Japonia permit rezidentilor straini sa cumpere pamânt fara sa impuna acestora o perioada de rezidenta. Alte state, precum Irlanda permit nerezidentilor sa cumpere teren agricol daca ei au avut rezidenta în Irlanda cel puțin 7 ani.

O alta tehnica consta în limitarea suprafetei de teren pe care un nerezident o poate achizitiona³².

În Monaco nu exista nici o bariera pentru nerezidenti de a cumpara sau închiria proprietati, însa daca au permis de rezidenta nu pot sta fara întrerupere în Monaco decât pentru maximum 3 luni. În contrast, Legea Federala Elvetiana din 1984 privind Achizitionarea de Proprietati Imobiliare de catre Persoane din Strainatate ("Legea Friedrich") are la baza cerintele de permis de rezidenta. Strainii cu permise de rezidenta de un an nu au nevoie de autorizare guvernamentala pentru bunul imobiliar pe care îl ocupa. Cei care nu detin asemenea permise trebuie sa urmeze procedura de aprobare din statut.

Daca existenta sau absenta unui permis de rezidenta nu este un test si nu toate statele cer asemenea permise, cum va fi testata rezidenta în scopul reglementarii dreptului de proprietate asupra pamântului?

Provincia canadiana Saskatchewan, în care strainii nu pot detine pamânt rural care sa depaseasca o anumita valoare decât daca acestia au fost "fermieri rezidenti" ai pamântului timp de cinci ani, defineste ca fiind rezidenta o persoana care a locuit în Saskatchewan cel puțin 183 de zile pe an. Actul Australian privind Preluarile de catre Straini din 1975, care cere ca notificarea achizitiilor propuse în zone urbane sa fie înmânata Trezorerului, se aplica, *inter alia*, persoanelor straine si rezidentilor obisnuiti care nu au cetatenie. Un rezident obisnuit care nu este cetatean se defineste ca o persoana care a stat în Australia timp de 200 de zile în ultimele 12 luni si a carui prezenta nu este supusa nici unei limitari din punct de vedere al perioadei de timp impuse de lege.

Statele pot avea si alte teste de rezidenta, nu toate definite în mod expres în legislatia proprietatii straine asupra terenurilor. Adesea, acestea se regasesc în legislatia ce

³⁰ Vezi mai sus subsectiunea 1.1.3.3. "Consideratii de politica".

³¹ Sursa: Comunicarea FAO, op. cit. p. 16.

³² În provincia canadiana Manitoba, indivizii nerezidenti nu pot achizitiona nici un interes legat de pamântul rural si care depaseste în total zece acri.

defineste conceptele de *rezidenta uzuala* sau *domiciliu*, în legile privind impozitarea si imigratia³³. În România, din definitiile date rezidentilor si nerezidentilor de articolul nr. 1, punctele 1.1 si 1.2 din Reglementarea Bancii Nationale Române Nr. 3/1997 privind operatiunile cu valuta, rezulta includerea în aceste categorii a persoanelor fizice cu cetatenie straina sau a apatrizilor si a persoanelor juridice cu nationalitate straina.

Ce se întâmpla daca se renunta la rezidenta?

Majoritatea legile ce contin ca test rezidenta nu fac referire la acest lucru – fiind preocupate de statut la data achizitiei. În statul american Missouri un rezident proprietar de pamânt fermier trebuie sa renunte la respectivul teren în maximum 2 ani de la pierderea statutului de rezident.

1.2.1.2. Companiile straine si alte persoane juridice

Majoritatea reglementarilor privind dreptul de proprietate al persoanelor juridice asupra pamântului din legislatiile diferitelor tari se refera la companii si mai putin la alte entitati juridice cum ar fi trusturile si asociatiile. Statutul de parteneriat este de obicei determinat prin referirea la statutul unora sau al tuturor partenerilor individuali. În Suedia, de exemplu, prezenta unui partener strain este suficienta pentru a considera un parteneriat ca fiind strain. Aceeasi regula se aplica si în Norvegia, unde parteneriatul este considerat strain si în cazul în care este doar un singur partener strain, inclusiv unul comanditar.

În privinta încurajarii investitiilor straine, adesea, tarile care mentin interdictii pentru indivizii straini permit *companiilor* proprietate straina sa achizitioneze pamânt. Aceasta este cazul României (vezi mai jos sectiunea 2) si Bulgariei, unde nu exista limite de cumparare a terenurilor pentru companiile sau parteneriatele bulgare.

O gama de teste se aplica pentru a determina daca o companie este sau nu straina, în scopul limitarii si al restrictionarii proprietatii pamântului sau a drepturilor de folosinta. Cel mai simplu test este examinarea locului unde este înregistrat biroul unei companii, sediul central sau sediul social si legile sub care actioneaza.

Una dintre dificultatile pe care le întâlnesc reglementatorii este definirea stadiului în care o companie nationala poate fi considerata ca fiind controlata de straini si, prin urmare, supusa restrictiilor de achizitionare a terenurilor. Legile multor state nu cer decât o examinare a registrelor de actiuni pentru a determina proportia actionarilor straini si drepturilor lor de vot. Înainte de aderarea la UE, Finlanda a adoptat legislatia de tranzitie la începutul anilor 1990, care legifera ca entitatile juridice straine si cele finlandeze controlate de straini (unde control înseamna detinerea a mai mult de 50% din drepturile de vot) sunt supuse restrictiilor.

În Malta, Actul Proprietatii Imobiliare (Achizitiile Nerezidentilor) din 1974 legifereaza ca o companie malteza cu 25% din actiuni detinute de nerezidenti, precum si una controlata direct sau indirect de catre nerezidenti este o companie nerezidenta si este guvernata de restrictiile asupra dreptului de proprietate a pamântului stabilite de Act.

Alte state stabilesc praguri mai ridicate. Legea islandeza stabileste ca pentru a fi calificata ca o companie nationala si, prin urmare, sa evite restrictiile oarecum apasatoare privind proprietatea terenurilor, o companie cu raspundere limitata nu trebuie doar sa fie domiciliata si bazata în Islanda, dar si toti directorii trebuie sa fie islandezi si islandezii trebuie sa detina 80% din actiuni si sa controleze majoritatea voturilor în cadrul adunarilor actionarilor.

În Irlanda, controlul efectiv al unei companii este factorul decisiv în a determina daca o companie este controlata de straini. Actul Pamântului din 1965, care se aplica pamântului

³³ De exemplu, în tari ca Marea Britanie, cu politici foarte liberale privind proprietatea straina asupra pamântului (adica nu exista nici o restrictie), dar cu o puternica imigratie în crestere si politici stricte privind acordarea de vize.

agricol, legifereaza ca o persoana controleaza o companie sau o corporatie daca articolele asocierii sau documente similare îi confera puteri de control si afacerile companiei sunt conduse conform dorintei respectivei persoane. Daca acea persoana este un strain nerezident, atunci restrictiile dreptului de proprietate al strainilor sunt aplicabile. Legea elvetiana Friedrich acorda problemei o abordare larga. Permissiunea de a achizitiona pamânt este ceruta nu doar de companiile care nu sunt domiciliata în Elvetia, dar si de companiile elvetiene controlate de nerezidenti. Pentru a determina problema controlului, legea examineaza daca nerezidentii detin sau nu o "pozitie dominanta" în companie. O asemenea pozitie dominanta este obtinuta daca mai mult de o treime din actiunile sale sunt detinute de nerezidenti, daca managementul este substantial reprezentat de nerezidenti sau daca, în conformitate cu o formula statutara speciala, compania a fost substantial finantata cu asistenta straina.

În cele din urma, unele state, în special acelea care restrictioneaza detinerea directa de catre straini a pamântului, permit companiilor mixte sa detina terenuri chiar daca ele ar putea de altfel sa aiba statut de strain din motive de participare la companie a membrilor straini. Un exemplu este Letonia, unde în decembrie 1994 Parlamentul a aprobat un amendament la legea pamântului care permite cumpararea de teren de catre companiile mixte cu participare straina, cu conditia ca cetatenii letoni sa detina pachetul de control al actiunilor; de asemenea, permite achizitionarea de pamânt de catre companii straine din tari cu care Letonia are încheiate acorduri de protejare a investitiilor straine si care sunt înregistrate de autoritatile letone.

Problema Beneficiului Final: Chiar daca un individ sau companie satisface testele relevante, poate sa nu fie beneficiarul final al pamântului sau oricaror altor bunuri, pe care le detine legal sau este îndreptatit sa le utilizeze. Proprietatea unor asemenea drepturi poate fi o simpla fatada si, ca rezultat, strainii reusesc adesea sa evite restrictiile asupra proprietatii straine prin utilizarea trusturilor si a holdingurilor. Prin urmare, unele state cauta sa determine statutul partii care dobândește în cele din urma beneficiul economic al terenului (pamântului)³⁴.

1.2.2. Apatrizii

Adesea, apatrizii sunt incapabili sa se bucure de o serie de drepturi care sunt garantate omului fara a li se solicita cetatenia, precum dreptul de proprietate, educatie, dreptul de munca, calatorie si de îngrijirea sanatatii. Unele instrumente internationale ajuta la protejarea apatrizilor: Prima dintre acestea a fost Conventia din 1951 de la Geneva, privind refugiatii si apatrizii, care s-a referit în mod direct la statutul refugiatilor³⁵. Considerând ca numai acei apatrizi care sunt adesea refugiatii au fost protejati de aceasta conventie si ca au mai existat si multi alti apatrizi care nu sunt acoperiti de ea, Înalta Parte Contractanta a Natiunilor Unite a abordat-o si pentru acestia în Conventia din 1954 privind statutul apatrizilor³⁶ si mai târziu în 1961 Conventia reducerii demnitatii³⁷, ultima stimulând statul sa furnizeze sau sa mentina nationalitatea pentru persoanele care ar dori sa fie apatrizi din alte puncte de vedere³⁸.

³⁴ Este cazul Elvetiei, al unor state S.U.A., Bahamas, Australia...

³⁵ Adoptata în 28 iulie 1951 si intrata în vigoare la 22 aprilie 1954.

³⁶ Adoptata în 20 septembrie 1954 si intrata în vigoare la 6 iunie 1960.

³⁷ Adoptata în 30 august 1961 si intrata în vigoare în 13 decembrie 1975.

³⁸ Din pacate, pâna în ianuarie 2002, numai 54 state au aprobat conventia din 1954 si numai 26 conventia din 1961.

Conventia din 1954 privind Statutul Apatrizilor definește “apatridul” ca fiind “*persoana care nu poate fi considerată ca un național al oricărui stat, aflat sub jurisdicția acestei legi*” (art. 1). Totuși, această definiție nu se aplică:

(i) persoanelor care în prezent sunt primite pentru protecție și asistență de la organisme și agenții ale Națiunilor Unite, altele decât Înaltul Comisariat pentru Refugiați a Națiunilor Unite, pe întreaga durată cât ei primesc asemenea protecție sau asistență;

(ii) persoanelor care sunt recunoscute de către autoritățile competente ale țării, în care ei și-au avut rezidența, ca având drepturi și obligații care sunt atașate posesiei naționalității acelei țări;

(iii) persoanele la adresa cărora sunt motive serioase să considerăm ca:

(a) au comis crime împotriva pacii, crime de război sau împotriva umanității, așa cum sunt definite de instrumentele internaționale care stipulează asemenea crime;

(b) au comis cel puțin o crimă serioasă de factură non-politică în afara țării de rezidență înainte de a intra în noua țară;

(c) au fost găsiți vinovați de acte împotriva scopurilor și principiilor Națiunilor Unite.

În concordanță cu protejarea proprietății apatrizilor, este de notat diferența dintre regimul aplicat *proprietății industriale și drepturilor artistice*, pentru care articolul 14 cere ca unui apatrid să i se acorde în țara în care el și-a stabilit domiciliul “*aceeași protecție care este acordată propriilor cetățeni*” și una aplicabilă *proprietății mobiliare și imobiliare* pentru care articolul 13 cere ca: “*Statele semnatare trebuie să acorde unui apatrid un tratament cât mai favorabil posibil și, în orice caz, nu mai puțin favorabil decât cel acordat în general străinilor, în aceleași condiții, privind achiziția de proprietăți mobiliare și imobiliare și alte drepturi aparținând acestora, și închirierea și altor contracte, care se referă la proprietăți mobiliare și imobiliare*”.

SECȚIUNEA 2: DREPTURILE DE PROPRIETATE ALE NEREZIDENTILOR ȘI APATRIZILOR ÎN ROMÂNIA

2.1. Definiții și concepte

Conceptele și definițiile prezentate în continuare, au fost reținute din prevederile Constituției României, Codului Civil Român, Legii no. 21/1991 privind cetățenia română, Legii no. 123/2001 privind regimul străinilor din România, Legii nr. 203/1999 privind permisele de muncă, Hotărârii Guvernului no. 207/1997 privind obligația cetățenilor străini și a apatrizilor de a obține permis de muncă, în vederea încheierii unui contract individual de muncă pe teritoriul României, a Regulamentului Bancii Naționale a României no.

3/1997 privind operatiunilor valutare (Anexa 1), Ordonantei no.83/1998 privind impunerea unor venituri realizate în România de persoane fizice si juridice nerezidente (Anexa 2), Ordonantei no. 73/1999 privind impozitul pe venitul global si a Conventiei privind statutul apatrizilor din 1954.

Dreptul de proprietate: reprezinta dreptul de posesie, utilizare si dispunere asupra unui bun, în mod exclusiv si perpetuu si curespectarea dispozitiilor legale în vigoare.

Cetatenie: starea de existenta însoțita de drepturi, privilegii si obligatii a unui cetatean.

Strain: o persoana fizica care se afla pe teritoriul unui stat, fara sa aiba cetatenia acestuia, însa posedea cetatenia altui stat sau este fara cetatenie.

Persoana fizica nerezidenta: orice persoana fizica, care nu își are reședinta sau domiciliu stabil în România, sau care nu este prezenta în România pentru o perioada sau mai multe perioade, care depasesc în total 183 de zile, în orice perioada de 12 luni, începând sau sfârșind în cursul anului calendaristic vizat.

Persoana juridica nerezidenta:

(a) persoanele juridice cu sediul în strainatate, care nu sunt înregistrate si/sau autorizate sa desfășoare activitati în România;

(b) ambasadele, consulatele sau alte reprezentante ale altor tari în România, precum si organizatiile internationale sau reprezentante ale unor astfel de organizatii, care functioneaza în România;

(c) sucursalele, filialele, reprezentantele, agentiile si birourile persoanelor juridice românești care desfășoara activitati si sunt înregistrate în strainatate ca persoane juridice.

Apatrid: o persoana care nu are cetatenia nici a unui stat.

2.2. Legislatia nationala privind drepturile de proprietate

Dreptul de proprietate poate fi considerat ca un drept fundamental al omului. Declaratia universala a drepturilor omului (pe care o mentioneaza si art. 20 din *Constitutia României*) prevede în art. 17 ca "*orice persoana are dreptul la proprietate, atât singura, cât si în asociatie cu alții*" si ca "*nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa*".

Cadrul constitutional al sistemului proprietatii în România îl asigura art. 135 din Constitutie. Aceleasi dispozitii permit legii sa defineasca si alte categorii de bunuri care pot deveni bunuri publice. Proprietatea poate fi publica sau privata si ea are la baza distinctiile legate de titularul dreptului, de obiectul si regimul juridic aferent.

Proprietatea publica este exclusiva; ea apartine statului si unitatilor administrativ-teritoriale si consta în bunurile mentionate în paragraful 4 al art. 135 din Constitutie. Pe de alta parte, potrivit aceluși alineat, legea poate prevedea si alte categorii de bunuri care fac obiectul proprietatii publice. Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile (art. 11 din Legea nr. 213/1999).

Proprietatea privata, în opozitie cu cea publica, nu este exclusiva, ci apartine oricarui subiect de drept, inclusiv statului sau autoritatilor publice si poate avea ca obiect orice bun, bineînțeles cu excluderea celor ce pot fi proprietate publica. Bunurile proprietate privata sunt în circuitul civil. Aceasta înseamna ca ele pot fi înstrainate prin actul de dispozitie al proprietarului.

Protectia si garantarea constitutională a dreptului de proprietate privata, consacrate de alin. 1 al art. 41 din Constitutie, sunt esentiale si se regasesc, ca efect al suprematiei Constitutiei, în întreaga legislatie referitoare la regimul proprietatii. Paragrafele 3 si 4 ale art. 41 din Constitutie stipuleaza ca singura exceptie a principiului inviolabilitatii dreptului

de proprietate, exproprierea pentru cauza de utilitate publica, stabilita în conformitate cu legea si dupa o dreapta si prealabila despagubire, sau dreptul autoritatii publice de a utiliza subsolul din proprietate privata - dupa acordarea unor compensari- pentru realizarea unor lucrari de interes general.

Conform *Legii nr. 54/1998 privind circulatia terenurilor* stipuleaza ca suprafata terenurilor agricole care poate fi detinuta de o persoana în proprietate este de 200 ha sau în echivalent arabil, iar terenurile agricole pot apartine cetatenilor români sau cei care au redobândit cetatenia româna, fara distinctie daca domiciliul acestora este în tara sau strainatate (Anexa 3).

2.3. Drepturile de proprietate a nerezidentilor si apatrizilor în România

2.3.1. Drepturile de proprietate asupra terenurilor

Articolul 41, al doilea paragraf din Constitutia României dispune ca "Cetatenii straini si apatrizi nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor".

Bunurile acestei interziceri constitutionale sunt terenurile, notiune prin care art. 489 din Codul Civil înțelege solul si subsolul aferent acestuia. În ceea ce priveste prevederile Constitutiei, acestea se refera la toate terenurile, indiferent de situarea lor (în interiorul sau în exteriorul localitatii), sau daca pe ele se afla sau nu constructii si plantatii, sau sunt acoperite de ape, ori contin în subsol bogatii, indiferent de destinatia care le este data.

Subiectii acestui text constitutional sunt atât persoanele fizice cât si cele juridice.

În ceea ce priveste persoanele fizice norma constitutională se refera la cetatenii straini sau apatrizi. Criteriul este cetatenia. Domiciliul nu este luat în considerare.

Pentru cetatenii români care detin nationalitatea a uneia sau a mai multor tari interdictia constitutională nu opereaza.

Pentru persoanele juridice nationalitatea sa este determinata de statul pe a carui teritoriu si-a stabilit rezidenta (art. 40 din Legea nr. 105/1992 cu privire la reglementarea raporturilor de drept international privat). Daca exista sedii în mai multe state se ia în calcul sediul sau efectiv (real).

Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale prevede ca „societatile comerciale cu sediul în România sunt persoane juridice române”. Aceste societati pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România.

În conformitate cu *Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 92/1997 privind stimularea investitiilor straine directe*, aprobată prin *Legea 241/1998 privind stimularea investitiilor directe* "orice investitor, persoana fizica sau juridica, rezidenta sau nerezidenta, poate dobândi orice drepturi reale asupra bunurilor mobile sau imobile" (art. 6 din Anexa 4). Art. 2 lit. c, defineste investitorul ca fiind "persoana fizica sau juridica, rezidenta sau nerezidenta, cu domiciliul sau cu sediul permanent în România ori în strainatate, care investeste în România". Litera d a aceluasi articol prevede ca "rezident si nerezident sunt persoane calificate, în conformitate cu reglementarile privind regimul valutar".

Conform art. 1 pct. 1.1 si 1.2 din *Regulamentul Bancii Nationale a României nr. 3 din 27 decembrie 1997 privind efectuarea operatiunilor valutare* rezulta ca sunt incluse în aceste categorii a persoanelor fizice având cetatenie straina, apatrizii si persoane juridice având nationalitate straina.

Paragraful 3 al art. 3 din *Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor* stabileste ca persoanele juridice straine nu pot dobândi terenuri în România, în timp ce alin. 4 introduce o exceptie, "în cazul terenurilor care fac obiectul unei investitii efectuate de persoanele juridice straine". În acest caz, se aplica dispozitiile legislatiei în vigoare privind regimul juridic al investitiilor straine (caz pe care deja l-am analizat).

Legea stabileste un regim special terenurile proprietate publica sau privata a statului cu destinatie agricola, care se afla în patrimoniul societătilor comerciale agricole aflate în curs de privatizare. Privatizarea acestor societati se face prin participarea nemijlocita a Agentiei Domeniilor Statului. Până la privatizarea societătilor comerciale agricole, Agentia poate concesiona sau arenda, dupa caz, unele terenuri în conformitate cu *Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor*, atât persoanelor fizice sau juridice române, cât si celor straine.

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 198/1999 privind privatizarea societătilor comerciale care detin în administrare terenuri agricole, specifica faptul ca pentru persoanele juridice de nationalitate straina, indiferent de locul unde își au sediul, functioneaza interdictia constitutională privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Odata cu reglementarea dreptului de proprietate asupra pamântului s-au creat si premisele arendarii pamântului si a altor bunuri agricole. Baza juridica a arendarii terenurilor agricole o reprezinta *Legea nr. 16/1994*. Potrivit acestei legi, arendasii (persoane fizice), pot fi cetateni români, indiferent daca au domiciliul în tara sau în strainatate, cu conditia sa aiba pregătire de specialitate agricola sau practica agricola si sa prezinte garantiile solicitate de arendator; Arendasii ca persoane juridice care doresc sa ia în arenda terenurile trebuie sa justifice nationalitatea româna sau resedinta în România. Capitalul lor poate fi partial sau integral strain, cu conditia sa aiba ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole. De asemenea, ei trebuie sa prezinte garantiile solicitate de arendator.

În conformitate cu *Ordonanta guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociatii si fundatii*, asociatiile si fundatiile se pot constitui ca persoane juridice române, de catre persoane fizice sau juridice straine, care pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, închiria sau lua în arenda terenul, cu conditia ca acesta sa fie necesar pentru a realiza scopurile pentru care asociatiile sau fundatiile au fost constituite.

De asemenea, legea furnizeaza un regim special pentru strainii si apatrizii care mostenesc pamânt. Aceste persoane sunt numai îndreptatite sa primeasca în natura echivalentul terenurilor mostenite.

2.3.2. Dreptul de proprietate asupra constructiilor

Asa cum s-a mentionat mai sus prevederile legale nu stabilesc interdictii de detinere a proprietatii unor constructii de catre straini sau apatrizi, asa ca aceste persoane pot deveni proprietarii acestor constructii în România. Totusi, ei dobândesc numai dreptul de utilizare a terenului de sub constructie, functie de modul în care s-a dobândit proprietatea asupra constructiei (prin cumparare sau prin mostenire). Dreptul de proprietate asupra terenului ramâne în mâinile vânzatorului sau el este transferat unei terte persoane, agreata de cumparator. Cea de a treia parte trebuie sa fie de nationalitate româna (persoana fizica sau juridica).

2.4. Impunerea dreptului de proprietate si a veniturilor realizate de straini

2.4.1. Concepte generale

Impunerea veniturilor persoanelor fizice române fara domiciliu în România, ca si a veniturilor persoanelor fizice straine, obtinute, în ambele cazuri, în România, se face conform principiului teritorialitatii. Conform acestui principiu, aceste venituri se impun

acolo unde s-au realizat, prin intermediul unei baze fixe, situate pe teritoriul tarii noastre sau pe o perioada de un an. Aceasta solutie urmareste sa armonizeze legislatia fiscala româneasca cu practica europeana, reflectata prin conventii pentru evitarea dublei impuneri a veniturilor si a proprietatii, încheiate între state

Conform *Ordonantei Guvernului nr. 83/1998 privind impunerea unor venituri realizate în România de persoane fizice si juridice nerezidente*, în situatia în care exista conventii pentru evitarea dublei impuneri (vezi tabelul 2.1), sunt aplicabile prevederile acelor conventii.

Tabelul 2.1. Situatiia conventiilor pentru evitarea dublei impuneri încheiate de România cu alte state la 1.06.2002

Nr. Crt.	Tara	Numarul si data ratificarii Conventiei	Buletinul oficial unde e publicata Conventia	Data intrarii în vigoare a Conventiei	Data de la care se aplica Conventia
0	1	2	3	4	5
1	Africa de Sud	59/13.07.1994	199/1994	29.10.1995	1.01.1996
2	Albania	86/18.10.1994	302/1994	20.10.1995	1.01.1996
3	Algeria	25/12.04.1995	69/1995	11.07.1996	1.01.1997
4	Anglia	26/03.02.1976	13/1976	22.11.1976	1.04.1976
5	Armenia	121/9.07.1997	156/1997	24.08.1997	1.01.1998
6	Austria	254/10.07.1978	64/1978	10.01.1979	1.01.1978
7	Australia	85/20.03.2001	150/2001	11.04.2001	1.01.2002
8	Bangladesh	221/04.09.1987	37/1987	21.08.1988	1.01.1989
9	Belarus	102/26.05.1998	200/1998	15.07.1998	1.01.1999
10	Belgia	82/15.04.1977	34-35/1977	03.10.1978	1.01.1978 - 31.XII.1998
10'	Belgia	126/16.10.1996	262/1996	17.10.1998	1.01.1999
11	Bulgaria	5/10.01.1995	7/1995	12.09.1995	1.01.1996
12	Canada	418/05.12.1979	97/1979	29.12.1980	1.01.1978
13	Cehia	37/23.06.1994	157/1994	10.08.1994	1.01.1995
14	China	5/24.01.1992	10/1992	05.03.1992	1.01.1993
15	Cipru	261/09.07.1982	66/1982	08.11.1982	1.01.1983
16	Coreea de Sud	18/08.04.1994	96/1994	06.10.1994	1.01.1995
17	Coreea de Nord	104/19.06.2000	301/2000	25.08.2000	1.01.2001
18	Croatia	127/16.10.1996	271/1996	28.11.1996	1.01.1997
19	Danemarca	389/27.10.1977	118/1977	28.12.1977	1.01.1974
20	Ecuador	111/9.11.1992	294/1992	22.01.1996	1.01.1997
21	Egipt	316/14.10.1980	84/1980	05.01.1981	1.01.1982
22	Elvetia	60/13.07.1994	200/1994	27.12.1994	1.01.1994
23	Emiratele Arabe Unite	74/03.11.1993	262/1993	23.01.1996	1.01.1997
24	Federatia Rusa	38/16.06.1994	158/1994	11.08.1995	1.01.1996
25	Filipine	23/04.04.1995	64/1995	27.11.1997	1.01.1998
26	Finlanda	61/02.03.1978	16/1978	27.12.1978	1.01.1979 - 31.12.2000
26'	Finlanda	201/24.12.1999	642/1999	04.02.2000	1.01.2001
27	Franta	240/23.12.1974	171/1974	27.09.1975	1.01.1975
28	Georgia	45/26.03.1999	132/1999	15.05.1999	1.01.2000

29	Grecia	23/12.03.1992	46/1992	07.04.1995	1.01.1996
30	India	221/04.09.1987	37/1987	14.11.1987	1.01.1988
31	Indonesia	50/ 2.03.1998	104/1998	13.01.1998	1.01.2000
32	Irlanda	208/28.11.2000	626/2000	29.12.2000	1.01.2001
33	Israel	39/14.02.1998	86/1998	21.06.1998	1.01.1999
34	Iordania	215/26.06.1984	51/1984	02.08.1984	1.01.1985
35	Italia	82/15.04.1977	34-35/1977	06.02.1979	1.01.1979
36	Liban	10/21.03.1996	62/1996	06.04.1997	1.01.1998
37	Luxemburg	85/18.10.1994	299/1994	08.12.1995	1.01.1996
38	Japonia	213/05.07.1976	69/1976	09.04.1978	1.01.1978
39	Kazahstan	11/6.03.2000	109/2000	21.04.2000	1.01.2001
40	Kuweit	5/08.03.1993	57/1993	05.10.1994	1.01.1992
41	Malaiezia	482/26.12.1983	106/1983	07.04.1984	1.01.1985
42	Malta	61/3.07.1996	144/1996	16.08.1996	1.01.1997
43	Maroc	404/01.11.1982	99/1982	30.08.1987	1.01.1987
44	Mexic	331/20.06.2001	372/2001	15.08.2001	1.01.2002
45	Rep. Moldova	60/17.06.1995	127/1995	10.04.1996	1.01.1997
46	Namibia	61/15.04.1999	188/1999	05.08.1999	1.01.2000
47	Nigeria	10/08.03.1993	58/1993	18.04.1993	1.01.1994
48	Norvegia	67/25.03.1981	19/1981	27.09.1981	1.01.1982
49	Olanda	316/14.10.1980	84/1980	05.12.1980	1.01.1980- 31.XII.1999
49'	Olanda	85/25.05.1999	251/1999	29.07.1999	1.01.2000
50	Pakistan	418/05.12.1979	97/1979	20.03.1980	1.01.1980- 31.XII.2001
50'	Pakistan	212/28.11.2000	632/2000	13.01.2001	1.01.2002
51	Polania	6/10.01.1995	7/1995	15.09.1995	1.01.1996
52	Portugalia	63/15.04.1999	194/1999	14.07.1999	1.01.2000
53	Germania.	625/21.11.1973	197/1973	01.11.1975	1.01.1972
54	Rep. Fed. Iugoslavia	122/09.07.1997	155/1997	01.01.1998	1.01.1998
55	*) R.S.F. Iugoslavia	331/14.10.1986	61/1986	21.10.1988	1.01.1989
56	SUA	238/23.12.1974	168/1974	26.02.1976	1.01.1974
57	Siria	40/11.02.1988	9/1988	07.11.1991	1.01.1992
58	Slovia	96/10.11.1994	315/1994	29.12.1995	1.01.1996
59	Spania	418/05.12.1979	97/1979	26.06.1980	1.01.1980
60	Sri Lanka	149/22.05.1985	27/1985	28.02.1986	1.01.1986
61	Suedia	432/31.10.1978	104/1978	08.12.1978	1.01.1978
62	Tailanda	3/03.02.1997	18/1997	03.04.1997	1.01.1998
63	Tunisia	326/23.12.1987	60/1987	19.01.1989	1.01.1990
64	Turcia	331/14.10.1986	61/1986	15.09.1988	1.01.1989
65	Ucraina	128/16.10.1996	272/1996	17.11.1997	1.01.1998 - 15.01.1998
66	Ungaria	91/26.10.1994	306/1994	14.12.1995	1.01.1996
67	Uzbekistan	26/12.03.1997	46/1997	17.10.1997	1.01.1998
68	Vietnam	6/13.03.1996	56/1996	24.04.1996	1.01.1997

69	Zambia	215/26.06.1984	51/1984	29.10.1992	1.01.1993
----	--------	----------------	---------	------------	-----------

*) Prevederile acestei conventii se aplica în cazul Macedoniei, Sloveniei si pentru Bosnia-Hertegovina. Pentru Slovenia este în curs de finalizare o conventie separata.

Sursa: Date preluate de la Ministerul de Finante

2.4.2. Impunerea veniturilor realizate de persoane fizice din activitati desfasurate în România

O noua reglementare în domeniul impozitarii veniturilor persoanelor fizice a fost introdus în România la sfârșitul anului 1997. Aceasta noua reglementare a realizat o utila sistematizare legislativa în domeniul impozitarii. De asemenea, ea constituie primul pas în încercarea de convergenta cu acquis european. Legea identifica urmatoarele categorii de contribuabili:

În baza acestei reglementari, au fost obligate la plata impozitului pe veniturile persoanelor fizice urmatoarele categorii de contribuabili:

persoanele fizice române care realizau venituri, de orice fel si din orice activitate, în România, cu exceptia celor supuse la plata impozitului pe salarii si a impozitului pe venitul agricol;

asociatiile familiale, care desfasura activitati pe baza liberei initiative;

persoanele fizice române si/sau straine asociate în societati civile profesionale;

persoanele fizice straine, care realizau venituri în România, printr-o baza fixa sau într-o perioada ce depasea, în total 183 de zile în orice perioada de 12 luni, începând sau sfârșind în anul calendaristic vizat.

2.4.2.1. Impozitul agricol

Prin intermediul acestui impozit, statul obtine o parte din renta funciara de la proprietarii de terenuri agricole si de la utilizatorii acestora.

În conformitate cu *Legea nr. 34/1994 privind impozitul pe venitul agricol*, impozitul este anual si el se calculeaza pe baza de norme de venit la hectar si nu pe baza venitului realizat efectiv.

Normele de venit la hectar au fost diferiteiate pe zone de fertilitate si pe categorii de folosinta a terenurilor.

Pentru anii 1994 si 1995 nivelul impozitului s-a stabilit la 15% din venitul impozabil, iar în 1996 acesta a fost de 10%, iar plata lui a revenit în sarcina proprie tarului de pamânt.

Prin Ordonanta Guvernamentala nr.44 /1997 acest impozit a fost suspendat, urmând a fi introdus ulterior.

2.4.2.2. Impozitul pe venitul global

Adoptarea impozitului pe venitul global la finele anului 1999, a reprezentat un important pas înainte spre convergenta sistemului fiscal românesc spre cel al tarilor din Uniunea Europeana.

Impunerea veniturilor persoanelor fizice române cu domiciliul în România se face luând în considerare atât veniturile obtinute în tara, cât si cele obtinute în strainatate.

Impunerea veniturilor persoanelor fizice române fara domiciliu în România, ca si a veniturilor persoanelor straine cu sau fara domiciliu în România, se face conform principiului teritorialitatii.

Impozitul pe venitul global se aplica asupra veniturilor obtinute din activitati independente, din salarii, din cedarea drepturilor de folosinta, din dividende si dobânzi, precum si alte venituri realizate în bani si în natura.

2.4.3. Impunerea veniturilor realizate în România de nerezidenti

Dreptul de proprietate si/sau veniturile realizate de orice persoana fizica sau juridica nerezidenta din activitati desfasurate pe teritoriul României, sau din operatiuni efectuate cu persoane juridice române sunt supuse impozitului stabilit prin *Ordonanta guvernului nr. 83/1998, privind impunerea unor venituri realizate în România, de persoane fizice sau juridice nerezidente*, cu modificarile ulterioare.

Sunt afectate urmatoarele venituri:

veniturile rezultate din dobânzile platite nerezidentilor, cu exceptia dobânzilor platite nerezidentilor de bancile înregistrate în România, pentru depozitele la termen, pentru certificatele de depozit, precum si dobânzile aferente instrumentelor de economisire;

veniturile din comisioanele platite în favoarea nerezidentilor pentru începerea, derularea sau intermedierea unor operatiuni de comert exterior;

veniturile provenite din prestarile de servicii, de orice natura, consultatii medicale si operatii chirurgicale;

veniturile provenite din transporturile internationale aeriene, navale, rutiere si feroviare;

veniturile din redeventele platite nerezidentilor;

veniturile platite nerezidentilor pentru activitatile artistice, sau sportive, desfasurate în mod independent sau din organizarea de concursuri, veniturile platite oamenilor de stiinta si artistilor, ca urmare a activitatilor independente, desfasurate de nerezidenti pe teritoriul României;

veniturile provenite din premii în bani si/sau în natura, acordate la concursurile organizate, în orice domeniu, altele decât cele platite cu titlu de salarii.

În acelasi timp, o serie de venituri realizate de nerezidenti sunt impozitate conform normelor care reglementeaza impunerea cetatenilor rezidenti în România. Din aceasta categorie de venituri avem:

veniturile realizate din salarii de catre persoanele nerezidente;

veniturile realizate de catre reprezentantele din România ale societatilor comerciale si ale organizatiilor economice straine;

veniturile realizate de persoanele straine, rezidente în România, din activitatile desfasurate pe teritoriul acesteia.

SECTIUNEA 3: CONSECINTELE SINCRONIZARII LEGISLATIEI ROMÂNESTI CU CERINTELE EUROPENE, REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE A NEREZIDENTILOR SI APATRIZILOR

Aderarea la U.E implica armonizarea legislatiei tarilor candidate cu *acquis-ul* european. Totusi, înainte de armonizare, aceste tari trebuie sa parcurga un proces de negociere si sa-si însuseasca obligatiile asumate pentru aderare.

Obligatiile aderarii României sunt continute în *Acordul European de Asociere dintre România si Uniunea Europeana*, care a fost semnat în 1993 si a intrat în vigoare începând cu 4 decembrie 1995.

3.1. Obligatiile aderarii României la UE mentionate în studiu

Angajamentele de aderare ale României privind libertatea de stabilire și mișcare a capitalului sunt continute în articolele 45.7 și 61.

Articolul 45. 7: "Conform prevederilor acestui articol, companiile comunitare înființate pe teritoriul României vor avea dreptul, de la data intrării în vigoare a acordului, de a achiziționa, utiliza, închiria și de a vinde proprietăți propriu-zise, precum și proprietăți publice, terenuri și păduri, drepturi de concesiune, în cazul în care acestea sunt necesare desfășurării activităților economice pentru care firmele s-au înființat. Dreptul nu trebuie să includă înființarea de firme în scopul desfășurării unor activități imobiliare sau a exploatarei resurselor naturale.

Autoritățile române ar putea acorda aceste drepturi companiilor comunitare ale caror filiale și sucursale sunt stabilite deja în România, cu cel puțin 5 ani înainte, de data intrării în vigoare a Acordului.

Autoritățile române ar putea acorda aceste drepturi companiilor naționale comunitare, ca persoane de sine statatoare în România, cel mai târziu până la sfârșitul perioadei de tranziție, prevăzută în articolul 7".

Articolul 61: "1. Cu privire la tranzacțiile din contul curent al balanței de plăți, începând de la data intrării în vigoare a Acordului, Statele membre și România ar putea asigura mișcarea liberă a capitalului, pentru realizarea investițiilor directe făcute în companii înființate în concordanță cu legislația țării gazdă, precum și investițiile făcute de persoane fizice străine în România, conform prevederilor din Capitolul II, titlu IV, luându-se în considerare procedura de lichidare și de repatriere a acestor investiții, precum și a profitului rezultat din acestea.

2. În conformitate cu prevederile de mai sus, o asemenea mișcare liberă, lichidare sau repatriere poate fi asigurată, până la finele primei faze, menționată în articolul 7, pentru toate investițiile referitoare la înființarea de companii naționale comunitare în România, în calitate lor de persoane independente, așa cum se menționează în Capitolul II, Titlu IV.

3. În absența încălcării paragrafului 1, Statele Membre, începând cu data intrării în vigoare a Acordului și România, începând cu sfârșitul perioadei de 6 ani de la data intrării în vigoare a Acordului, nu vor introduce alte noi restricții privind mișcarea capitalului și fluxurile de plăți curente realizate între rezidenții din Comunitate și România și nu vor încheia acorduri mai restrictive, decât cele existente.

4. Partile se vor consulta permanent pentru a facilita mișcarea capitalului între România și Comunitatea Europeană, în scopul de a promova obiectivele acestui Acord de Asociere.

În primăvara anului 2001, România a deschis negocierile privind Capitolul 4, acestea fiind în curs de derulare.

Documentul românesc de poziție privind Capitolul 4 a fost aprobat de guvern în data de 22 februarie 2001.

Documentul oficial menționează că România acceptă întregul *acquis communautaire* la Capitolul mișcarea liberă a capitalului, începând cu data de 31 decembrie 1999, și va lua măsurile necesare pentru implementarea sa efectivă până la data aderării, cu excepția achiziționării de terenuri de către persoane fizice străine, pentru care România solicită o perioadă de tranziție.

Documentul de poziție reamintește faptul că România examinează prevederile articolului 45 (7) ale Acordului European de Asociere. În plus, autoritățile române au acordat deja dreptul de achiziții de terenuri firmelor cu capital parțial sau total străin, care sunt înregistrate ca persoane juridice române. Principalele restricții, care stau în calea liberalizării totale a procesului sunt Constituția României și deciziile Curții Constituționale aplicate cetățenilor străini, apatrizilor și persoanelor juridice străine, care nu pot achiziționa terenuri sub forma de proprietate proprie în România. Cu toate acestea, ei pot achiziționa terenuri în proprietate numai dacă au dobândit calitatea de persoane juridice

române. Autoritățile române vor examina posibilitatea abolirii acestei interdicții constituționale, prin amendarea adecvată a Constituției până la data aderării sale la Uniunea Europeană.

Inițial, România a solicitat o perioadă de tranziție de 15 ani de la data aderării la Uniunea Europeană, pentru liberalizarea regimului de achiziții de terenuri agricole și silvice de către persoane fizice străine, precum și a terenurilor aflate permanent sub luciul apelor și alte categorii de terenuri aflate în extravilan. De asemenea, autoritățile române au solicitat o perioadă de tranziție, de 5 ani, pentru liberalizarea regimului achiziției terenurilor intravilane. Această cerință este justificată de implicațiile majore economice și sociale ale procesului de liberalizare. Diferențierea perioadei de tranziție este impusă de nivelul diferit al pretului de achiziție, pentru cele categorii de terenuri.

O liberalizare imediată, la data aderării, ar putea genera serioase consecințe economice și sociale, datorită următorilor factori:

există un procent ridicat de populație activă, care lucrează în agricultură;

existența unui decalaj apreciabil între venitul mediu al cetățenilor români și venitul similar din statele UE;

există mari diferențe între pretul de achiziție a terenurilor în România față de cel din Uniunea Europeană.

În cursul perioadei de tranziție solicitate, odată cu convergența reală a veniturii medii al cetățenilor români spre nivelul mediu existent în Uniunea Europeană, cu impact direct asupra pieții funciare, va permite o reducere graduală a efectelor negative ale procesului de liberalizare a achizițiilor de terenuri.

Progrese înregistrate

La data de 4 mai 2001, Comisia Europeană a propus celor 15 state membre ale U.E. să permită tarilor candidate, care doresc să limiteze achiziția de terenuri agricole și rezidențe secundare de către alte autorități naționale din U.E., să aibă o perioadă de tranziție cuprinsă între 5 și 7 ani, după aderarea lor la Uniunea Europeană.

Propunerea este percepută ca un compromis între cererea U.E. pentru o perioadă de tranziție cuprinsă între 5-7 ani pentru circulația liberă a forței de muncă din țările Europei Centrale și de Est pe de o parte și cererea țărilor candidate pentru moratoriu asupra achizițiilor de terenuri. Statele membre și-au însușit respectiva propunere și au adoptat-o, ca o poziție comună pentru negocierea procesului de largire.

Propunerea Comisiei constă în acordarea permisiunii țărilor candidate interesate, la o perioadă de tranziție de 7 ani pentru achiziționarea de terenuri agricole și silvice, precum și o perioadă de 5 ani pentru obținerea rezidenței secundare de către companiile naționale, altele decât cele ale țărilor membre U.E. În cursul acestei perioade, țările interesate ar trebui să utilizeze criterii obiective, stabile, transparente și accesibile oricărui cetățean, cu privire la procedura evaluării achiziționarilor de terenuri și valori imobiliare. Aceste criterii nu ar trebui să diferentieze rezidenții din UE de ceilalți rezidenți europeni. Perioada de tranziție propusă pentru terenuri agricole și silvice se referă la Ungaria, Cehia, Polonia, Slovacia și Bulgaria; pentru rezidențele secundare se fac referiri la Ungaria, Cehia și Polonia.

Comisia Europeană propune ca o revizuire să fie făcută după 3 ani. O asemenea revizuire se va baza pe un raport concret al Comisiei, care poate fi însoțit de o propunere a Consiliului de Miniștri. Consiliul ar putea adopta o hotărâre în unanimitate pentru a micșora perioada de tranziție.

De asemenea, Comisia Europeană sugerează excluderea unor anumite tipuri de activități din perioada de tranziție. Cea mai importantă o constituie aceea desfășurată de fermierul independent, care dorește să-și stabilească rezidența în viitoarele state membre.

Progrese înregistrate

Din discuțiile purtate la Ministerul Integrării, autorii studiului au reținut faptul că autoritățile române au hotărât să se alinieze la propunerile Comisiei din 4 mai 2001, deși România nu a fost nominalizată direct în această problemă.

Cerințele României pentru o perioadă de tranziție vor diferi de cele inițiale și ele pot fi definite în următorii termeni: Până la data aderării, România va elimina toate restricțiile în achiziția de proprietăți pentru prima reședință sau pentru realizarea unor investiții directe cu excepția cumpărării de către străini a terenurilor agricole, păduri și terenuri pentru reședință secundară; Pentru cumpărarea de terenuri agricole, păduri sau suprafețe silvice de către cetățenii din afara UE și EEA, România solicită o perioadă de tranziție de 7 ani, de la data aderării. Această restricție nu-i poate afecta pe fermierii independenți, care doresc să-și stabilească rezidența în România; pentru cumpărarea de terenuri pentru reședință secundară de către cetățenii din UE, România solicită o perioadă de tranziție de 5 ani de la data aderării sale.

În această fază putem concluziona că aceasta ar putea fi poziția finală a autorităților române, în problema funciară, în viitoarele negocieri purtate asupra Capitolului 4

Pe baza acestor elemente, vom încerca în continuare să evidențiem unele consecințe ale armonizării problemelor din agricultură, cu promovarea investițiilor străine, liberei circulații a persoanelor și ale impozitării proprietății.

3.2. Crearea unei piețe libere a terenurilor și consecințele sale

3.2.1. Importanța sectorului agricol în economia românească

"Agricultura reprezintă un sector economic major pentru România. Dar, agricultura de astăzi din România este o agricultură de subsistență, fapt recunoscut de însuși ministrul agriculturii. Agricultură românească, cu potențialul sau similar cu cel al Franței, trebuie să fie transformată într-un sector productiv pentru piața românească, în primul rând, cât și pentru a oferi oportunități de export pentru piața Uniunii Europene și cea mondială, la prețuri competitive".³⁹

Sectorul agroalimentar (agricultura și industria alimentară) joacă un rol important în economia României, nu numai din perspectiva populației ocupate (cca. 37%), dar și din punct de vedere al valorii adăugate create (cca. 30%). Considerând întregul sector agroindustrial, care include atât ramurile primare din agricultură, silvicultură și pescuit cât și ramurile secundare adiacente, acesta detine cca. 47% din populația ocupată și 37-38% din valoarea adăugată. În perioada tranziției, agricultura a cunoscut evoluții deseori contrare mersului obișnuit al economiei. Comparată cu 1989 ponderea valorii adăugate brute (VAB) din agricultură a crescut permanent, după cum se arată în tabelul 3.1.

Table 3.1: Ponderea valorii adăugate brute a agriculturii în produsul intern brut

Anii/Sectorul	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Agricultura	13,7	21,2	18,3	18,6	20,6	19,4	19,3	18,3	17,3	15,6

Sursa: Conturile naționale, 1989-1998, INSSE; Aspecte privind agricultura României, 1989-1998, INSSE, 1999.

În România, agricultura este un important sector al economiei naționale cu o contribuție în Produsul Intern Brut (PIB) cuprins între 21,2% în 1990 și 15,6% în 1998. Printre factorii

³⁹ Enrico Grillo Pasquarelli, "Procese ale aderării la UE. Cazul României", Institutul European din România, 12 April 2002, p. 6.

obiectivi care contribuie la importanta agriculturii în economia româneasca, putem enumera:

România este una din tarile europene care, prin suprafata si fertilitatea terenurilor sale agricole, dispune de un potential productiv semnificativ;

O parte importanta a populatiei tarii este ocupata în agricultura (cc. 37% în 1997) sau traieste în mediul rural (47% - 1997);

România a fost un important exportator de produse agricole (îndeosebi cereale), agricultura constituind o importanta sursa de devize (în 1980, exporturile agricole reprezentau 12,6 % din exporturile totale ale tarii – 1,4 miliarde dolari în valoare absoluta);

În perioada tranzitiei, agricultura a fost una din putinele ramuri care nu a cunoscut un declin prea accentuat si, totodata, a absorbit forta de munca disponibilizata de sectorul industrial, aflat în permanent regres (tabelul 3.2).

Între factorii subiectivi, putem mentiona importanta acordata de catre populatie satisfacerii nevoilor alimentare, datorita frustrarilor cunoscute în perioada comunista, determinate de o oferta insuficienta si de reducerea drastica a puterii de cumparare;

3.2.2. Transactii în piata funciara

3.2.2.1.Principalele caracteristici ale pietei funciare românesti

România dispune de un potential agricol care o plaseaza înaintea majoritatii tarilor central si est europene. În 1996, România detinea locul al doilea dupa Polonia în ceea ce priveste suprafata agricola si arabila. Suprafata agricola reprezinta 64% din teritoriu. O imagine mai sugestiva a potentialului agricol românesc este data de locul pe care îl detine în suprafata agricola si arabila din Europa: România detine aproape un sfert din suprafata agricola totala a tarilor central si est-europene si 10,65% din cea a Uniunii Europene si respectiv 23% si 12,6% din suprafata arabila.

Tabel 3.2: Evolutia principalilor indicatori ai agriculturii (%)

Anii	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1.Valoarea productiei agricole	100	97,1	97,9	84,8	93,5	93,7	97,9	99,1	102,5	94,8
2. Valoarea adaugata bruta	100	139,4	122,8	106,7	121,9	125,4	131,3	125,7	124,2	113,8
3. Ponderea populatiei ocupate în agricultura (%)	27,5	28,2	28,9	32,1	35,2	35,6	33,6	34,6	36,8	37,4
4. Ponderea VAB în PIB/pondere a populatiei ocupate în agricultura	0,50	0,75	0,63	0,58	0,59	0,54	0,57	0,54	0,48	0,41
5. Numar pers./activ agricol	7,69	7,60	7,44	6,78	6,43	6,38	7,12	6,96	6,79	6,82

Sursa: Cecilia Alexandru – "Caracteristici generale ale sectorului agroalimentar în ultimul deceniu al secolului XX", în I. Davidovici, D. Gavrilesu – "Economia cresterii agroalimentare", Editura Expert, Bucuresti, 2002, p. 383.

Formarea și consolidarea pieței funciare românești prezintă o importanță deosebită în actuala perioadă de tranziție, nu numai datorită rolului care revine fondului funciar, ca important factor de producție, cât și avantajelor pe care aceasta piață le oferă, precum: îmbunătățirea structurii de proprietate asupra pământului; creșterea dimensiunilor fermelor agricole (familiare sau cu forță de muncă angajată), ceea ce duce la o agricultură mai competitivă; eliminarea posibilităților de faramitare a suprafețelor arabile, prin aplicarea dreptului de preemțiune pentru coproprietari, vecini sau arendași.

Piața funciara românească nu este unitară. Ea apare ca un conglomerat de piețe mici și variate, care funcționează în diferite zone ale țării vizând moduri diferite de utilizare a terenurilor și tipuri diferite de proprietate. Suprafețele de teren, care fac obiectul tranzacțiilor, sunt mult diferite. Datorită acestor caracteristici, piața funciara prezintă anumite elemente ale sistemului economic de piață liberă, precum și forme variate de intervenție a statului. În principal, intervenția statului pe piața funciara se realizează prin stabilirea cadrului legislativ și instituțional, precum și prin intermediul unor acțiuni menite să reducă dezavantajele, generate de jocul liber al forțelor pieței (costuri sociale ridicate, monopolul proprietății private, adâncirea stratificării sociale, specula cu pământ etc).

În România, primele tranzacții cu pământ au apărut, la începutul anilor 1990, odată cu începuturile perioadei de tranziție la economia de piață. Aceste tranzacții s-au desfășurat diferit de la un capăt la celălalt al țării. Ele sunt dependente de segmentele de piață funciara, precum și de cadrul legislativ și instituțional creat. Fără îndoială, această piață se menține încă insuficient și distorsionată dezvoltată, prevalând transferul limitat de proprietate.

3.2.2.2. Dimensiunea pieței funciare în România

Deși *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar* a cuprins un capitol special privind circulația juridică a terenurilor agricole, aceasta a fost blocată până în anul 1998. În principal, aceasta s-a datorat neîndeplinirii unor prevederi din legea menționată. În aceste condiții s-a dezvoltat o piață paralelă a pământului. Cei interesați în tranzacții cu terenurile, încercând să nu încalce legea, au recurs la soluții ca încheierea unor acte juridice aparente de donație, însoțite de contracte de vânzare-cumpărare sub semnatura privată. Intrarea în vigoare a *Legii nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor* a marcat începutul procesului de tranzacții cu terenurile în România.

O analiză a proceselor care au loc în piața funciara arată că vânzările de terenuri s-au făcut de: proprietarii neagricultori (îndeosebi orășeni), proprietarii vârstnici fără moștenitori, proprietarii de terenuri situate pe raza altor localități sau județe decât cele în care își au reședința, proprietarii lipsiți de mijloace de producție și de surse de venituri acoperitoare pentru nevoile lor de producție. Terenurile au fost cumpărate de: detinatorii de tractoare, combine și alte mijloace de producție, fermierii cu resurse de muncă, pregătire profesională și venituri agricole și/sau neagricole, coproprietari, vecini sau arendași cu drept de preemțiune.

Tabelul 3.3 arată ca :

suprafața înstrăinată a fost relativ redusă (atât în extravilan, cât și în intravilan). În perioada 1998-2000, potrivit datelor statistice, suprafața de teren (cumulată) înstrăinată prin vânzare a fost de sub 100.000 hectare, reprezentând mai puțin de 1% din terenurile aflate în proprietate privată;

suprafața oferită spre vânzare în extravilan și intravilan a fost cu 42% mai mare decât cea vândută efectiv. Aceasta a influențat semnificativ prețul terenurilor;

suprafața medie care a făcut obiectul tranzacțiilor a fost de 1,26 ha în extravilan și de 0,35 ha în intravilan;

Tabelul 3.3. Vânzarea / cumpararea de terenuri dupa intrarea în vigoare a Legii nr. 54/1998 privind circulatia terenurilor

Date privind circulatia terenurilor în:	U.M	1998	1999	2000
a) Intravilan				
Suprafata înstrainata	ha	14.422	12.480	6.742
Valoarea totala	mil. Lei	608.026	948.858	313.935
Pretul pe hectar	mil. Lei	42,2	76,0	46.6
b) Extravilan				
Suprafata înstrainata	ha	12.119	31.858	21.746
Valoarea totala	mil. Lei	51.514	229.495	171.827
Pretul pe hectar	mil. Lei	4,3	7,2	7.9

Sursa: Marin Popescu, "Lectii ale tranzitiei. Agricultura 1990-2000", Editura Expert, Bucuresti, 2001

Câtiva factori sunt raspunzatori de aceasta situatie, dintre care mentionam: ignorarea de cetateni a legislatiei si a formalitatilor necesare, birocratia cauzata de autentificarea actelor notariale si înregistrarea lor la oficiile cadastrale precum si taxele notariale si de tranzactie mari, în raport cu pretul de piata al pamântului.

3.2.2.3. Evaluarea prin pret a terenurilor agricole în România

Pretul mediu al unui hectar de pamânt în extravilan a fost de 4,3 milioane lei în 1998, de 7,2 milioane lei în 1999 si de 7,9 milioane lei în 2000. Pretul pamântului variaza destul de mult de la un judet la altul, cele mai reduse preturi fiind înregistrate în judetele unde exista terenurile cele mai fertile. Cele mai ridicate preturi s-au întâlnit în judetul Ilfov (de 31,82 milioane lei/ha) si Prahova (24 milioane lei/ha), determinate, în principal, de oportunitatile oferite de apropierea de Bucuresti, în primul caz, si de nivelul ridicat de urbanizare, în cel de-al doilea caz. Preturi peste media pe tara s-au înregistrat în judetele unde exista o densitate mare de populatie, pamânt agricol relativ mai putin si cu oportunitati pentru dezvoltarea turismul rural (Brasov, Sibiu, Mures, Arges, Neamt, Covasna si Harghita). Pretul mediu al unui hectar de teren a fost în 1999 de 400 dolari, care este mult inferior preturilor practicate în tarile UE. Pentru comparatie, a se vedea tabelul 3.4.

Tabelul 3.4. O comparatie privind pretul terenurilor în unele tari ale UE

	Pretul pamântului \$/hectar
Germania	8.668
Italia	9.592
Danemarca	7.514
Grecia	4.260
Spania	2.982
Irlanda	5.803
Franta	2.803
Finlanda	2.477

Sursa: Marin Popescu, "Piata funciara în România", Academia Româna, CIDE, Bucuresti, 2000

În celelalte tari candidate la integrare pretul pamântului a fost relativ scazut comparativ cu cele din Uniunea Europeana. Astfel, în Polonia, în zone preponderent agricole pretul pamântului a fost de 300 si 500 \$/ha, cu oscilatii între 4000 \$/ha în zona Varsoviei si

aproximativ 200 \$/ha în zona de nord a țării. În Ungaria, pretul pământului a fost mic, situându-se în medie la 12% din cel existent în țările Uniunii Europene. Pretul scăzut din România a fost determinat de declinul agriculturii și al economiei românești în ansamblu, capacității de concurență reduse a produselor agricole românești, stării de subdezvoltare a pietelor produselor agricole, precum și a productivității reduse obținute (de 3 ori mai mici decât în țările Uniunii Europene).

3.3. Evoluții și tendințe privind investițiile străine în România⁴⁰

Problema atragerii capitalului străin și rolul acestuia în economie nu este o problemă nouă. Profesorul Virgil Madgearu – un renumit economist român - a considerat în perioada interbelică că, “acest capital străin poate juca un rol important în refacerea economiei românești, dacă capitalul autohton nu sta pe propriile picioare”. Promovarea investițiilor străine în România vizează: modernizarea economică, introducerea de tehnologii moderne, inițierea și aplicarea unor metode de management mai performante, un acces mai ușor pe piață, (în special în piața unică europeană deoarece Uniunea Europeană este principalul partener comercial al României), susținând cooperarea cu firme care deja operează în piață, îmbunătățind productivitatea și calitatea produselor românești. Nevoia de capital străin a condus la promovarea de noi reglementări oferind garanții și facilități, continuate în *Ordonanța de urgență nr. 92/1997 privind stimularea investițiilor directe* și *Legea nr. 332/2001 privind promovarea investițiilor directe cu impact semnificativ în atragerea acestor investiții în economia națională*⁴¹.

Cum operează investitorul străin ?

Investitorii străini caută fie să implementeze și să extindă noi firme, filiale sau societăți mixte, fie să participe la dobândirea de acțiuni sau părți sociale la societăți comerciale existente. Această participare constă în:

aport financiar, în moneda națională sau în valută convertibilă;

participări cu bunuri sub formă mobilă și/sau imobilă, tangibile și intangibile;

participări la creșterea activelor unei întreprinderi, prin orice mod legal de finanțare.

Analiza fluxurilor de investiții străine directe realizate în România, în perioada 1991-2000 indică că stocurile de investiții străine au crescut de la 471 milioane USD, în 1991 la 4639 milioane USD. Totuși aceste creșteri nu reflectă potențialul și capacitatea de absorbție a economiei noastre (tabelul 3.5).

Tabelul 3.5 Evoluția stocurilor de capital străin în economia românească, în perioada 1991-2000

Capitalul străin/Anii	1991	1993	1995	1997	1998	2000
Total stocuri (mil USD)	471,0	1084,4	2188,0	3020,1	3526,4	4639,0
Evoluția (în %)	100,0	230,2	464,5	641,2	748,7	984,9

Sursa: Camera de Comerț și Industrie a României și a municipiului București

⁴⁰ O analiză a problemelor legate de promovarea investițiilor străine directe în România a fost făcută de dr. Ion E. Anghel în lucrarea sa “Investiții directe în România”, Ed. Expert, București, 2002.

⁴¹ În aceste acte normative **investitorul** se definește ca fiind aceea persoană fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă, cu domiciliu sau cu sediul permanent în România, care investeste în țară sub formă de investiții directe sau de portofoliu. În anexa 1 se prezintă modul de definire a persoanei rezidente / nerezidente conform *Regulamentului Bancii Naționale a României nr. 3/1997 privind efectuarea operațiunilor valutare*.

În perioada 1991 – 2001, ponderea medie a investițiilor străine directe a companiilor din țările Uniunii Europene a fost de 64,1% din totalul investițiilor străine directe, iar numărul investitorilor străini care provin din țările Uniunii Europene au reprezentat circa 37% din totalul investitorilor străini.

În scopul de a revigora acest proces și pentru o integrare mai rapidă a României în fluxurile economice internaționale, din iulie 2001 a intrat în vigoare *Legea nr. 332 privind promovarea investițiilor directe, cu impact semnificativ în atragerea acestor investiții în economia națională*.⁴²

Participarea străină la capitalul social a persoanelor juridice române, în perioada 1991-2000, a reprezentat un proces complex, determinat printre altele, de domeniile de activitate în care străinii au investit. O analiză a domeniilor de activitate (vezi tabelul 3.6) releva principalele caracteristici ale economiei românești în tranziție: o piață internă de circa 23 milioane locuitori, cu o putere de cumpărare redusă, un potențial industrial ridicat și resurse naturale și umane însemnate.

Tabelul 3.6: Structura, pe domenii de activitate, a societăților comerciale cu participare străină, în perioada 1991-2000

Domeniul de activitate	Ponderea (în %) după:	
	numărul de societăți comerciale participante	capitalul social subscris
Industrie	18,9	45,3
Agricultura	4,4	3,5
Construcții	2,5	5,2
Transporturi	2,9	7,8
Comert cu ridicata	39,8	13,3
Comert cu amănuntul	20,2	4,8
Turism	3,4	2,8
Servicii	7,9	17,3
Total	100,0	100,0

Sursa: Camera de Comerț și Industrie a României și a municipiului București.

Distribuția investițiilor străine pe județe (grupate în 7 regiuni de dezvoltare economică, plus municipiul București) a fost următoarea: regiunea nord-est: 4,14%; regiunea Muntenia de sud: 9,6%; regiunea sud-est: 3,65%; Oltenia sud-vest: 4,13%; regiunea de vest: 9,69%; regiunea de nord-vest: 6,59%; regiunea centrală: 7,27%; București-Ilfov: 55,46%.

Datele statistice (tabelul 3.7) evidențiază că distribuția inegală a investițiilor străine amplifică decalajele economice, sociale și tehnologice dintre zonele dezvoltate și mai puțin dezvoltate ale țării.

Tabelul 3.7 Distribuția capitalului străin, pe zone de dezvoltare economică, în perioada 1991-2000

Zona de dezvoltare economică	Valoarea capitalului subscris (mil USD)	Ponderea (%)	Ierarhia
Total țară	6470,8	100	-
din care în zona:			
Nord și nord-est	268,1	4,14	6
Est și sud-est	236,3	3,65	8

⁴² **Investiția directă cu impact semnificativ în economie** se definește ca fiind investiția cu o valoare mai mare de 1 milion USD, realizabilă în maximum 30 de luni, care contribuie atât la dezvoltarea și modernizarea infrastructurii economiei, cât și la crearea unor noi locuri de muncă. Participarea la acest gen de investiții se poate realiza numai cu participarea capitalului lichid în lei sau în valuta convertibilă.

Sud (Muntenia)	586,3	9,06	3
Sud – vest (Oltenia)	267,4	4,13	7
Vest	627,2	9,69	2
Nord – vest	426,4	6,59	5
de centru a tarii	470,2	7,27	4
municipiul Bucurest - Ilfov	3588,8	55,46	1

Sursa: Ion Anghel "Investitii straine directe în România", Bucuresti, 2002.

Principala ratiune pentru asemenea investitii straine modeste sa datorat caracterului inconsecvent si instabil al reglementarilor fiscale. Un exemplu reprezentativ a fost *Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.92/1997*, care a furnizat un set de facilitati fiscale pentru agentii economici, în scopul de a stimula investitiile directe, care ulterior s-au anulat prin Legea Bugetului de Stat pe anul 1999. Investitorii straini au adoptat o atitudine rezervata în plasarea capitalului în economia româneasca. Desi, investitorii straini nu sunt atrasi numai de quantumul si numarul facilitatilor fiscale aferite acestora si de costul relativ scazut al fortei de munca, în primul rând ei sunt atrasi de stabilitatea macroeconomica si monetara, de disciplina în productie a salariatilor, precum si de existenta unui cadru legislativ, coerent, clar, precis si stabil în timp, capabil sa asigure reusita în afaceri, pe un orizont mare de timp.

3.3.1. Investitiile directe realizate în România comparate cu cele din Cehia, Polonia si Ungaria

Pentru a face o comparatie a cadrului legislativ din România (Anexa 4), în ceea ce priveste facilitatile acordate investitorilor straini, vom prezenta o sinteza a principalelor facilitati oferite de Cehia, Polonia si Ungaria⁴³.

Cehia a redus cota de impozit pe profit, pentru o perioada de 10 ani, în cazul firmelor nou înfiintate si a procedat la o reducere a acestui impozit, pe o perioada de 5 ani, pentru companiile deja existente care continua sa investeasca. Pentru ca o companie sa beneficieze de aceste facilitati, investitiile sale trebuie sa fie facute în sectorul productiv, altul decât cel de productie de noi unitati sau pentru modernizarea sau dezvoltarea unei unitati existente. Investitia în echipamente si utilaje trebuie sa reprezinte minimum 40% din investitia totala, iar valoarea investitiei totale trebuie sa fie de 10 milioane USD, prag redus la 5 milioane USD pentru investitii realizate în zone cu rate de somaj ridicat.

In Polonia, investitiile facute în zone economice speciale (regiuni mono-industriale, regiuni cu rate de somaj ridicate etc), cuprinse între 350,000 EURO and 2,000,000 EURO beneficiaza de scutiri de 100% pe impozitul pe profit în primii 10 ani si de 50% în urmatorii 3 ani. Investitiile realizate în industrie beneficiaza de un sprijin material din partea trezoreriei statului (subventii, asistenta financiara pentru companiile subcapitalizate, împrumuturi si credite în conditii avantajoase, amortizari accelerate, garantii guvernamentale etc), iar investitorii strategici beneficiaza de scutiri sau reduceri de taxe pe cladiri, terenuri si alte facilitati fiscale negociate direct cu autoritatile locale.

In Ungaria investitiile realizate în sectorul productiv, dupa anul 1996, permit o reducere a impozitului pe profitul realizat, de 50%, în primii 5 ani. Valoarea investitiei trebuie sa fie de minimum 3.3 milioane USD. Aceasta reducere se acorda în fiecare an, numai daca vânzarile nete în anul curent, au crescut cu cel puțin 5% din valoarea investitiei, comparativ realizarile din anul precedent. Daca suma investita în sectorul productiv

⁴³ Informatii preluate din articolul lui Florin Bonciu, "Facilitati oferite investitorilor straini – experienta unor tari în tranzitie", publicat în Tribuna Economica, nr. 31 / 2001.

conduce la un numar minim de încadrati de 500 salariatii (peste numarul de salariatii existenti înainte de începerea investitiei) impozitul pe profit se reduce integral, pe o perioada de 10 ani. Aceasta perioada se poate extinde cu alti 10 ani, daca acest investitor face, înainte de expirarea primei perioadei de 10 ani o noua investitie valorând cel puțin 180 milioane USD, într-un sector cu importanta majora pentru economia maghiara. De asemenea, începând din 1996, pentru investitiile realizate în domeniul hotelier, impozitul pe profit se diminueaza cu 50%, daca valoarea investitiei este de cel puțin 3.3 milioane USD, iar vânzarile nete au crescut cu cel puțin 25% sau cu 2,3 milioane USD, comparativ cu anul fiscal precedent. Efectul facilitatilor fiscale acordate de România, comparativ cu cele trei tari Cehia, Polonia, Ungaria, cumulate cu riscul de tara ⁴⁴se reflecta direct în fluxurile anuale de investitii straine directe realizate (vezi tabelul 3.8).

Tabelul 3.8 Investitii straine directe în unele economii în tranzitie

Tara / Anul	Cresteri anuale de investitii straine (milioaneUSD)				Stocul de investitii straine (miliarde USD)	
	1995	1997	1998	2000	1998	2000
România	261,0	331,2	505,4	998	3,53	6,5
Cehia	2561,0	1301,1	2540,1	4595	13,5	20
Polonia	3659,1	4908,0	5129,0	9000	21,7	32
Ungaria	4453,1	2085,1	1935,1	1957	18,3	19,9

Sursa: Date preluate din statistici UNCTAD; Ion E.Anghel „Investitii straine directe în România”; Florin Bonciu „Investitiile straine directe în România în contextul Europei Centrale si de Est”, Rev. Oeconomica, , No 1, 2002.

Perspectivile investitiilor straine în România sunt moderate fata de posibilitatile mediului economic românesc⁴⁵. Progresele înregistrate în demersurile de aderare la Uniunea Europeana pot reprezenta un factor pozitiv, în perceptia investitorilor straini, dar ele sunt departe de a fi suficiente.

Investitorii straini se afla într-o stare de expectativa datorita:

cadru institutional si legislativ este înca confuz, contradictoriu si în schimbare;

modificarea legislatiei fiscale si a sistemului de conturi este un proces lent, de durata.

Alinierea la sistemul IAS (International Accounting Standards- Standardele de Contabilitate Internationale) nu se asteapta sa fie finalizate înainte de anul 2005⁴⁶;

evolutia generala a economiei sa caracterizat trei ani consecutivi (1997-1999) printr-o scadere a PIB (în total cu circa 14%), cu o cerere interna puternic contractata si un nivel al investitiilor publice si private extrem de scazut. Usoara crestere a PIB în 2000 (1,3 %), urmata de o crestere mai substantiala în 2001 (circa 4,9 %) este, fara îndoiala, un aspect pozitiv, dar care nu poate determina o reactie instantanee din partea investitorilor straini; sectorul privat, în special cel privind întreprinderile mici si mijlocii, se afla înca în situatie critica, fiind generator de somaj. Îmbunatatirile aduse sistemului de facilitati introduse în

⁴⁴ Riscul de tara reprezinta expunerea la pierderi a unei afaceri sau a unor bunuri (active), care poate sa apara în cazul unei investitii directe, într-o tara straina. Aceste pierderi sunt cauzate de evolutii specifice care se afla, cel puțin partial, sub controlul autoritatii guvernamentale si care pot fi influentate numai într-o mica masura de proprietarul bunurilor sau de managerii afacerii respective.

⁴⁵ A se vedea Florin Bonciu „Investitiile straine directe în România în contextul Europei Centrale si de Est”, Rev. Oeconomica, 2002.

⁴⁶ În cadrul programului românesc de întregare în UE, Institutul European a întreprins un studiu de detaliu privind introducerea unui nou sistem de contabilitate publica . Acest studiu este în faza de realizare.

anul 2001, în acest sector au avut un efect pozitiv, dar rămân încă de recuperat pierderile înregistrate în anii anteriori.

În aceste conditii este asteptat ca nivelul investițiilor straine directe în România sa creasca lent pe termen mediu, dar o modificare reala poate fi asteptata numai daca se realizeaza starea de piata functionala. Acest fapt implica o dezvoltare economica durabila, modificari structurale în economie, consolidarea sectorului privat în economie si stabilirea unui cadru institutional si legislativ stabil.

Extrapolând evolutia trendului investițiilor straine directe din perioada 1991-2000 poate fi estimata o tendinta probabila de evolutie a acestui fenomen pentru perioada 2002-2004 (vezi tabelul 3.9, unde s-a considerat ca 1 EURO =1 USD)

Tabelul 3.9 Evolutia probabila a cresterilor anuale de investitii straine directe

Anul	în milioane EURO		
	2002	2003	2004
Cresterea anuala a volumului de investitii straine	860	880	910

Sursa: Determinari facute de autori.

Pe de alta parte, daca tinem seama de datele din Strategia de dezvoltare economica a României, de Aderare la Uniunea Europeana se poate estima o evolutie a investițiilor straine directe corelate cu principali indicatori macroeconomici. (tabelul 3.10) Aceasta evolutie estimata poate avea loc numai daca România gaseste cele mai bune cai de mobilizare a resurselor materiale si umane.

Tabelul 3.10 Evolutia probabila a investitiilor straine directe corelata cu principalii indicatori macroeconomici

Indicatorii / Anii	2002	2003	2004
Fluxul de investitii straine directe (mld. USD)	1,63	1,66	1,70
Produsul intern brut (variatie anuala, în %)	5,0	4,5	4,0
Formarea bruta de capital (în % din PIB)	22,4	23,4	23,9
Exportul de marfuri si servicii (mld.USD)	11,1	11,5	12,0
Importul de marfuri si servicii (mld.USD)	13,2	13,9	14,6
Deficitul de cont curent (mld.USD)	1,9	2,1	2,3
Inflatia anuala (în %)	15,8	13,8	10,1
Rata somajului (în %)	10,1	9,7	8,6

Sursa: Strategia de dezvoltare economica a României, de aderare la Uniunea Europeana.

3.4. Implicatiile liberei circulatii a persoanelor

Libera circulatie a persoanelor si eliminarea controalelor la frontierele interne face parte dintr-un concept mai larg, acela al pietei europene unice, unde dispare atât necesitatea existentei unor frontiere interne, cât si restrângerea libertatii de circulatie a persoanelor. Una dintre problemele pe care România le are de rezolvat în contextul migratiei este problema apatrizilor, care anterior au fost cetateni români ⁴⁷ si care în prezent locuiesc în diferite tari din UE.

⁴⁷ Conform estimarilor specialistilor de la Ministerul român de Interne, este vorba de circa 150-200 de apatrizi ce domiciliaza în prezent, în Germania si care au avut initial cetatenia româna. Acestia au renuntat la cetatenie pe parcursul procedurii de recunoastere a statutului de azilant în Germania. In cazul în care ei vor fi expulzati din Germania, acestia ar putea redobândi cetatenia româna, dar acest lucru presupune

Sub raport juridic, statul nu recunoaste aceste persoane ca fiind proprii lor cetateni. Totusi, Ministerul Român de Interne a elaborat o reglementare care permite reprimirea acestor persoane în România. În concordanta cu prezentele reglementari, apatrizi sunt asimilati individual cu straini. Numai Ministerul de Justitie este competent sa solutioneze problema redobândirii cetateniei. Ministerul de Interne se ocupa cu evidenta acestor persoane si cu eliberarea documentelor de identitate. În prezent, în România exista 392 apatrizi. În tabelul 3.11 se prezinta sintetic o evolutie a numarului total de straini rezidenti în România, în perioada 1996 – 2001.

Tabelul 3.11 Evolutia numarului de straini domiciliati în Romnia, în periada 1996-2001

Scopul sederii / Anul	1996	1997	1998	1999	2000	2001
a) Straini ce stau mai putin de 120 zile						
Total	31.190	23.647	20.278	24.712	32.120	17.854
b) Straini ce stau mai mult de 120 zile						
Total, din care:	59.354	57.106	56.685	61.837	70.562	67.492
- rezidenti permanenti	1.630	1.505	1.371	1.244	1.193	1.066
- asistenta tehnica	2.950	3.736	4.400	5.759	6.506	6.142
- investitori si personal muncitor	32.583	28.144	25.877	28.272	29.735	33.980
- la studii în anul pregator	439	325	387	539	652	835
-elevi	2.454	2.147	2.605	2.856	3.723	3.432
-studenti	14.421	14.635	13.408	13.075	14.255	11.167
-doctoranzi	366	1.208	682	450	422	460
-alte specializari universitare	538	424	535	523	712	669
- profesori	402	618	561	537	553	446
-pentru scopuri umanitare sau religioase	2.565	2.583	2.561	2.729	4.066	2.972
- alte scopuri	1.006	1.781	4.298	5.853	8.745	6.323

Sursa: Date preluate de la Ministerul român de Interne

3.4.1. Relatia dintre miscarea libera a persoanelor si miscarea libera a capitalului

Procesul de migratie a fortei de munca depinde, în primul rând, de fluxurile de capital. Tendinta de concentrare a capitalului din tarile europene dezvoltate a determinat ca o parte semnificativa din forta de munca aflate în tranzitie sa migreze spre aceste tari. Efectele acestor deplasari de persoane, pentru tarile în care migreaza forta de munca, constau în cresterea ofertei de forta de munca si economisirea cheltuielilor publice pentru pregatirea factorului uman. In tarile, de unde emigreaza factorul uman, se înregistreaza o diminuare a potentialului de munca si cercetare, iar cheltuielile publice cu pregatirea si calificarea personalului devin mai mici si îsi reduc semnificativ eficienta. Dimensiunea emigratiei din România în perioada 1990-2000 este prezentata sintetic în tabelul 3.12.

Analiza emigratiei din România catre tarile din UE trebuie corelata cu atenuarea procesului de crestere a populatiei, cu diminuarea populatiei apte de munca si cu cresterea populatiei îmbatrânite. Astfel, în perioada 1975 – 2000 populatia din tarile U.E a crescut de la 349 mil la 375 mil persoane, în timp ce populatia apta de munca se estimeaza ca va scadea de la 225 mil în 1995, la 223 mil în 2025 . Daca în 1995,

acordul lor de vointa. In cazul în care acestia nu doresc sa redevina cetateni români, statul român nu dispune de nici o baza legala pentru a dispune asupra destinului acestor persoane.

populatia cu vârsta, de peste 65 ani a reprezentat 15,4% din totalul populatiei, studii în domeniu estimeaza ca în 2025 aceasta populatie va ajunge la 22%.⁴⁸

Tabelul 3.12 Evolutia numarului de emigranti din România, pe destinatii - principalele tari europene, în perioada 1990 –2000

Destinatia / Anul	1990	1993	1996	1997	1998	1999	2000
Total	96.929	18.446	21.526	19.945	17.536	12.594	14.753
din care din:							
- Austria	3.459	1.296	915	1.551	941	468	270
- Franta	1.626	937	2.181	1.143	846	696	809
- Germania	66.121	6.874	6.467	5.807	3.899	2.370	2.216
- Grecia	576	80	274	232	316	214	328
- Italia	1.130	645	1.640	1.706	1.877	1.415	2.142
- Suedia	996	199	310	468	129	98	90
- Ungaria	10.635	3.674	1.485	1.244	1.306	774	881

Sursa: Anuarul Statistic al României pe anul 2001, Bucuresti, 2002.

Emigratia din tarile Europei Centrale si de Est ramâne o solutie alternativa la procesul de îmbatrânire a populatiei , precum si la modificarile structurale, pe grupe de vârsta, a populatiei din tarile Uniunii Europene. Aceasta solutie trebuie sa fie atent cercetata si sprijinita financiar de catre Uniunea Europeana prin masuri compensatori - în special pentru sustinerea sectorului educational din aceste tari - prin alocatii acordate de la fondurile structurale si de coeziune, proportional cu imigratia legala promovata dupa largirea Uniunii Europene. Aceasta idee este sprijinita de faptul ca, dupa largire, mobilitatea fortei de munca va genera fluxuri de persoane mult mai mari, decât cele înregistrate dupa intrarea în Uniune a Greciei, Spaniei si Portugaliei.⁴⁹

Considerând procesul de îmbatrânire a populatiei, în anul 2010, piata fortei de munca din cele 15 state membre va înregistra o cerere suplimentara de aproximativ 300,000 persoane, Germania absorbind mai mult de jumătate din acestia. In aceste conditii, specialistii din Ministerul Român a Afacerilor Interne si din Ministerul Muncii si Solidaritatii Sociale estimeaza ca imigratia legala din România catre tarile Uniunii Europene se va dubla dupa anul 2010 (aproximativ 28,000-30,000 persoane⁵⁰).

Conform concluziilor studiului “ *Libera circulatie a Serviciilor si a Persoanelor*”⁵¹, efectele emigrarii în timpul si dupa aderarea la Uniunea Europeana nu sunt clar delimitate. În scopul evaluarii lor corecte, este necesar sa existe un cadru general de echilibru, echilibru care ar trebui sa contina toate dimensiunile economice ale integrarii europene Astfel, efectele migratiei nu pot fi analizate separat de impactul economic asupra comertului si fuxurilor de capital în timpul tranzitiei si dupa aderare.

În prezent, majoritatea strainilor care vin în România provin din Italia, Germania si Grecia. În timp ce grecii vin în principal pentru studii, germanii si italienii vin în România în scopuri de afaceri. Totusi, numarul cel mai mare al permiselor de rezidenta temporara emise pentru afaceri revine emigrantilor din China, Turcia si tarile arabe (Siria, Liban, Irak, Iordania).

⁴⁸ Informatii preluate din studiul lui Herert Brucker, Gil Epstein, Barrz Cormick, and all "Managing Migration in the European Welfare State", Berlin, 2001.

⁴⁹ Prin actuala largire a UE populatia totala se va mari cu 104 mil. persoane, în timp ce media PIB (la puterea de cumparare a populatiei) se va situa la circa 40% din actualul PIB din UE. Comparativ cu situatia primirii celorlalte 3 tari, Grecia, Spania si Portugalia, aceasta largire este superioara prin toti parametrii de comparatie, populatia acestor ultime 3 tari cumulând 59 mil persoane si realizând 2/3 din media PIB din UE.

⁵⁰ Date obtinute de la Ministerul Afacerilor Interne – Directia Pasapoarte.

⁵¹ Proiectul Phare RO 9907-02-01: " Studii de impact ale preaderarii".

3.5. Efectele în bugetul de stat a drepturilor de proprietate a strainilor

Veniturile realizate după anul 1990, de persoanele fizice straine au fost supuse unei aceleasi impuneri, ca și pentru cetățenii români. Pentru o redistribuire cât mai exactă a impozitelor, guvernul a promovat ulterior o serie de reglementari, care au permis diferențierea impozitelor, după proveniența lor, asigurând astfel o participare proporțională a acestora la formarea resurselor bugetare consolidate, precum și o modalitate echitabilă de repartizare a sarcinii fiscale între persoanele fizice și juridice române și straine. În cazul impunerii veniturilor realizate de străini în România această o regăsim în bugetul de stat, în capitolele "impozit pe venit" și respectiv "alte impozite directe"⁵². În anul 2001, impozitele aferente veniturilor realizate de persoanele fizice și juridice straine au asigurat circa 1.3% din totalul veniturilor bugetare (vezi tabelul 3.13).

Tabelul 3.13 Veniturile bugetului de stat în anul 2001

Indicator	Total venituri (mil. USD)	Pondere în totalul veniturilor bugetare(%)
Total venituri bugetare din care:	5267,99	100,00
1. Venituri curente	5221,47	99,12
1.1 Venituri fiscale	4978,14	94,50
1.1.1 Impozite directe	1524,18	28,93
1.1.1.1 Impozit pe profit	872,89	16,57
1.1.1.2 Impozit pe salarii	20,65	0,39
1.1.1.3 Impozit pe venit din care	1105,61	20,99
Impozit pe venitul realizat de persoane fizice nerezidente	3,44	0,07
1.1.1.4 Cote defalcate din impozitul pe venit	-904,45	-17,17
1.1.1.5 Alte impozite directe din care	234,85	4,46
Impozit pe venitul realizat de persoane juridice nerezidente	65,38	1,24
1.1.1.6 Contributii	194,63	3,69
1.1.2 Impozite indirecte	3453,96	65,56
1.1.2.1 Taxa pe valoarea adăugată	1715,58	32,57
1.1.2.2 Accize	1086,07	20,62
1.1.2.3 Taxe vamale	358,18	6,80
1.1.2.4 Alte impozite indirecte	294,13	5,58
1.2 Venituri nefiscale	243,33	4,62
1.2.1 Venituri din profitul regiilor	22,37	0,42
1.2.2 Venituri de la institutiile publice	69,59	1,32
1.2.3 Alte venituri	151,37	2,87
2. Venituri din capital	5,02	0,10
3. Donatii și sponsorizări	0,69	0,01
4. Rambursarea unor împrumuturi acordate	40,81	0,77

Sursa: Date preluate de la Ministerul Finantelor

⁵² Conform metodologiei în vigoare la capitolul de "Venituri fiscale ale bugetului de stat", la subcapitolele "Alte impozite directe", regăsim impozitarea veniturilor realizate de persoanele juridice nerezidente, impunere reglementată de *Ordonanța Guvernului nr.83/1998 privind impunerea unor venituri realizate în România de persoane fizice și juridice nerezidente*, modificată de *Ordonanța Guvernului nr. 126/2000*, precum și de convențiile de evitare a dublei impuneri, încheiate de România cu alte 69 state.

În conformitate cu legislația în vigoare, impozitarea dreptului de proprietate a persoanelor fizice și juridice române și străine se realizează prin plata impozitelor și a taxelor locale⁵³. Până în prezent impozitarea proprietății a jucat un rol minor în cadrul reformei fiscale. Noua politică fiscală (de după 1997) de abordare a dreptului de proprietate a contribuabilului român și străin, poate acorda impozitarii proprietății o importanță mult mai mare, similar cu cel existent astăzi în țările Uniunii Europene.

În concordanță cu această nouă abordare, impozitarea nu reprezintă numai un instrument util pentru veniturile bugetului local, ci și ca un important mecanism pentru descentralizarea puterii administrative și pentru accelerarea procesului de privatizare, în special prin participarea investitorilor străini. În timp ce, impozitarea proprietății rămâne astăzi un atribut al autorității locale, autoritatea centrală (guvernul) rămâne competentă în stabilirea cadrului legal, a bazei și a cotelor de impozitare, precum și a redistribuirii impozitelor. Cotele de impozitare aplicate terenurilor și a construcțiilor sunt mai mici decât cele aplicate în industrie. Principala cauză o constituie faptul că valoarea de piață a pământului de sub construcții este încă necunoscută pentru a fi impozitată.

Până în 1990, statul era unicul proprietar asupra terenurilor, iar valoarea pământului era cumulată cu valoarea construcției situată pe el. După 1990, proprietarii de obiective industriale și agricole au primit în patrimoniu terenurile pe care se situa construcția.

Statul, ca autoritate centrală încă mai păstrează un control centralizat și administrează bugetele și impozitele locale, iar în 2001 aproximativ 75% din veniturile bugetelor locale au provenit de la bugetul de stat (vezi tabelul 3.14). De asemenea, tabelul 3.14 ne arată că, în 2001, impozitul total pe construcții și terenuri a fost de aproximativ 7% (5.51% impozitul pe construcții și 1.45% impozitul pe terenuri).

Tabelul 3.14 Veniturile bugetelor locale în anul 2001

Indicatori bugetari	Venituri bugetare (mld.lei)	Venituri bugetare (mil.USD)	% din venitul total
Veniturile totale ale bugetelor locale din care	71.195,4	2.449,87	100,00
Venituri curente	11.158,6	383,97	15,67
Venituri fiscale	8.395,1	288,88	11,79
Impozite directe	8.032,9	276,42	11,28
Impozit pe profit	215,0	7,40	0,30
Taxe de la populație	3.920,8	134,92	5,51
Impozitul pe venit agricol	1.034,4	35,59	1,45
Alte impozite directe	1,4	0,05	0,00
Impozite indirecte	362,2	112,46	0,51
2. Venituri nefiscale	2.763,5	95,09	3,88
Venituri din capital	394,7	13,58	0,55
Venituri cu destinație specială	6050,6	208,20	8,50
Prelevări de la bugetul de stat	49.059,2	1688,15	68,91
Subvenții primite de la bugetul de stat	4.532,3	155,96	6,37
Imprumuturi din fondul de rulment	0	0	0

Sursa: Date preluate de la Ministerul Finanțelor

Veniturile care pot fi mobilizate de autoritățile publice de la toți contribuabilii, la bugetul consolidat al statului, pentru satisfacerea nevoilor sociale ale populației, continuă să rămână dependente de mărimea produsului intern brut (PIB) și de eficiența politicii

⁵³ Pe baza actualelor reglementări, autoritatea locală realizează în fapt impozitarea terenurilor, construcțiilor și a mijloacelor de transport din proprietatea contribuabilului străin.

financiare promovate. Tabelul 3.15 prezinta o evolutie a acestor venituri, exprimata în lei si în USD, în raport direct cu evolutia PIB în perioada 1997 – 2001.

Tabelul 3.15 Evolutia veniturilor bugetului general consolidat al României, exprimat în lei si în USD, în perioada 1997 - 2001

Indicatori / Anii	U.M	1997	1998	1999	2000	2001
Produsul intern brut	mld.lei	371.193,8	373.798,2	545.730,2	800.308,1	1.128.962,7
Rata de schimb	lei / \$	7167,94	8875,55	15332,93	21692,74	29060,86
Produsul Intern Brut	mld.\$	51,7853	42,1155	35,5920	36,8929	38,8482
- Venituri buget consolidat	mld.S	10,7088	13,2752	11,6813	11,5751	12,1023
- Cheltuieli buget consolidat	mld.S	11,9472	14,7729	12,3386	13,0523	13,4310
- Sold buget consolidat	mld.S	-1,2384	-1,4977	-0,6573	-1,4772	-1,3287
din care						
- Venituri buget de stat	mld.S	6,1154	7,5731	6,0810	5,5476	5,2679
- Cheltuieli buget de stat	mld.S	7,3796	8,7450	6,9710	6,8764	6,3319
- Sold buget de stat	mld.S	-1,2642	-1,1719	-0,8900	-1,3288	-1,0640
- Venituri bugete locale	mld.S	1,4605	1,5159	1,3861	1,5377	2,4499
- Cheltuieli bugete locale	mld.S	1,4468	1,5077	1,3611	1,5277	2,4267
- Sold bugete locale	mld.S	0,0137	0,0082	0,0250	0,0100	0,0232
Pondere veniturilor bugetului consolidate in PIB	%	20,68	31,52	32,82	31,37	31,15

Sursa: Date preluate de la Ministerul Finantelor si de la Banca Nationala a României

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Una din cele mai sensibile probleme din capitolului 4 ale negocierilor de aderare o reprezinta dreptul strainilor de a investi liber în proprietati imobiliare.

În prezent nu exista un *acquis communautaire* cu privire la dreptul de proprietate a strainilor, legislatia europeana abordând numai tangential aceasta problema, fie prin dispozitiile legale privind acceptarea Conventiei Europene a Drepturilor Omului (care prevede respectarea dreptului de proprietate a propriilor cetateni si a strainilor rezidenti în tara respectiva), fie prin intermediul celor patru libertati fundamentale (liberarea de miscare a persoanelor, bunurilor, serviciilor si a capitalului) care implica faptul ca, dreptul de proprietate este recunoscut, prin aplicarea principiului nediscriminarii si a egalitatii tratamentului.

Datorita acestui fapt autorii au considerat important de a evidentia, în plus pe lângă legislatia europeana, practicile statelor membre UE, precum si a unor state candidate la aderare în domeniul dreptului de proprietate acordat strainilor. Concluzia noastra este ca, daca multe state continua sa înstituieste restrictii privind dreptul de proprietate a strainilor asupra terenurilor, imperativele pietei unice europene vor jucat un rol important în reducerea graduala a acestor restrictii. Exista o serie de argumente practice care explica aceste restrictii, cel mai important facând referire la preocuparea statelor cu privire la

pierderea controlului asupra majoritatii activelor funciare, precum si în legatura cu posibile speculatii pe piata funciara. Cu toate acestea, statele abordeaza echilibrat problema integrarii imperativelor pietei unice, cu cele referitoare la necesitatea atragerii investitiilor straine, care pot fi descurajate puternic de catre un regim restrictiv asupra proprietatii straine a terenurilor.

Din perspectiva *acquis-ului comunitar*, legislatia româneasca în domeniu evidentiaza mai degraba un stadiu de compatibilitate. In plus, legislatia româneasca pare a fi suficient de moderna si coerenta. De asemenea, autorii subliniaza în studiu ca cererile initiale ale României – mai degraba restrictive – pentru perioada de tranzitie asupra drepturilor de proprietate a strainilor au devenit în prezent mai flexibile si în concordanta cu propunerea facuta de Comisia Europeana unor tari candidate la aderare. În acest fel, România a deschisa efectiv calea spre armonizare cu *acquis communautaire*.

Principalul obstacol în calea armonizarii ramâne articolul 41 (2) din Constitutia României, care interzice cetatenilor straini si apatrizi dreptul de proprietate asupra terenurilor. România si-a declarat deja intentia de a suprima aceasta interdictie, amendând corespunzator Constitutia pâna la data aderarii.

Autorii au subliniat existenta unor alternative de amendare a Constitutiei si au concluzionat ca cea mai adecvata solutie este pur si simplu abolirea interdictiei, cu o reglementare ulterioara a problemei, prin intermediul unei legi ordinare. Aceasta solutie va prezenta avantajul unei flexibilitati procedurale în comparatie cu procedura de amendare a Constitutiei. In plus, ultimul raport al Comisiei Europene a aratat încrederea autoritatilor europene în capacitatea autoritatilor române pentru dezvoltarea valorilor democratiei universale în România. Fara îndoiala, o asemenea reglementare legislativa si respectarea valorilor democratice în România, este binevenita atât în domeniul proprietatii imobiliare, cât si în celelalte domenii.

Concluziile continute în Sectiunea 3 prezinta unele consecinte ce trebuie promovate în legislatia româneasca asupra drepturilor de proprietate a nerezidentilor si apatrizilor, în concordanta cu cerintele europene pentru a avea întreaga panorama economica a tarii si deci si asupra bugetului national.

Primul domeniu cu impact a liberalizarii este piata funciara, în care anticipam urmatoarele consecinte cum ar fi:

Aparitia unor noi forme de proprietate asupra terenurilor si dreptul strainilor de a detine în proprietate terenuri. Aceasta problema deosebit de sensibila va trebui sa câstige, în timp, încrederea populatiei, în asa fel încât sloganul "Noi nu ne vindem tara" sa nu sa se mai auda, iar sloganul sa nu mai fie speculat de catre factorii politici în ascensiune.

Odata cu cresterea cererii de terenuri agricole si stabilizarea pietei funciare românesti, în prezent distorsionata, este asteptat ca pretul terenurilor sa creasca. Comparativ cu celelalte tari Est Europene startul acestui proces este de stabilizare este înca lent, preturile terenurilor agricole din România ramânând considerabil de mic.

Liberalizarea pietei funciare va conduce la o crestere a investitiilor straine în agricultura, precum si unele ramuri conexe acesteia.

Pe termen scurt, liberalizarea pietei funciare va conduce la cresterea vânzarilor de terenuri catre persoanele a caror subzistenta este asigurata în exclusivitate din exploatarea pamântului. Exista un risc ca anumiti fermieri (tarani) sa-si piarda pamântul, agravându-si statutul lor economic si social.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor acordat strainilor va genera o noua practica, cea a *speculatiilor cu terenuri*, cu toate consecintele sale negative economice si sociale.

Dimensiunile fermelor agricole vor crește. Aceasta este condiția esențială astăzi pentru o agricultură competitivă și eficientă

Totuși, în timp structurile proprietății asupra terenurilor se vor îmbunătăți (în special asupra terenurilor agricole). Aceasta va determina trecerea terenurilor agricole în mâinile fermierilor.

Liberalizarea pieței funciare va contribui la revitalizarea unei noi agriculturi, în concordanță cu cerințele politicii agricole comunitare. Aceasta va determina apariția unei noi generații de tineri fermieri, receptivi la noile tehnologii, precum și diminuarea numărului de someri din mediul rural (în prezent, numărul de someri din mediul rural este de 5,8 ori mai mare decât somerii din mediul urban).

Cel de al doilea domeniu de impact va fi creșterea încrederii investitorilor străini în mediul economic românesc.

În acest context, noi am început cu evidențierea unor aspecte negative care au plasat investitorii străini într-o stare de așteptare datorită: existenței unui cadru instituțional și legislativ încă confuz, contradictoriu și instabil; declinului PIB-ului din perioada 1997-1999, cererii interne puternic contractată și a nivelului extrem de scăzut al investițiilor publice și private.

Analizând situația negativă curentă, autorii au evidențiat necesitatea accelerării procesului investițiilor directe și au subliniat faptul că investitorii străini nu sunt atrași numai de facilitățile fiscale sau de costul relativ redus al forței de muncă, ci și de promovarea unui cadru legislativ coerent, clar, precis și stabil pe termen lung. Coerenta și stabilitatea legislativă, în general, și a drepturilor de proprietate în special, pot conduce la o creștere, cea drept lentă dar sigură, a volumului de investiții străine directe, asigurând o dezvoltare durabilă a economiei românești pe termen lung. Aceste noi investiții vor putea conduce la transformări structurale în economia românească, precum și la consolidarea sectorului privat din economie.

În scopul concilierii intereselor României în atragerea investițiilor străine directe cu interesele Uniunii de evitarea a unei eminente crize economice, generată de îmbatrânirea forței sale de muncă și în interesul comun de atenuare rapidă a decalajului economic și social dintre România și țările UE, printr-o politică înțeleaptă, autorii studiului propun crearea unui mecanism coerent, care constă în încurajarea companiilor europene transnationale („companii mama”) să investească în România, prin intermediul filialelor sale („companii fiică”). „Companiile mama” vor asigura pregătirea profesională în „companiile fiică”. Unele mișcări de personal înalt calificat, care vor fi înregistrate de la companiile „fiică” spre companiile „mama”, vor reduce deficitul estimat, până în anul 2010, din statele membre ale UE dezvoltate economic. Personalul rămas în „companiile fiică” va constitui un nucleu de specialiști înalt calificați, pentru dezvoltarea unei economii moderne în țările candidate.

Cu toate acestea ar fi imposibilă instituirea și delimitarea acțiunilor practice vizând stimularea investițiilor străine directe în România, comparabile scopului studiului nostru, fără liberalizarea regimului drepturilor de proprietate a străinilor, liberalizare ce trebuie să fie integrată în contextul cadrului legislativ general și stabil, concomitent cu acordarea de facilități fiscale investitorilor străini.

BIBLIOGRAFIE – Principalele referinte

Carti:

Ion E. Anghel, "Investitii straine directe în România", Editura Expert, Bucuresti, 2002.

Herbert Brücker, Gil S. Epstein and Barz Cormick, - "Managing Migration in the European Welfare State", Berlin, 2001.

Ion Davidovici; Dinu Gavrilescu – "Economia cresterii agroalimentare", Editura Expert , Bucuresti, 2002.

Hella Engerer "Privatization and its Limits in Central and Eastern Europe, Property Rights in Transition, Studies in Economic Transition", General Editors: Jens Holscher and Horst Tomann, PALGRAVE, London, 2001

Ion P. Filipescu – *Drept civil, dreptul de proprietate si alte drepturi reale*, Ed. Actami, Bucuresti, 1998.

Dumitru Florescu – "Dreptul de proprietate", Ed. Titu Maiorescu, Bucuresti, 2002.

Jane H Malme, and Joan Youngman, "The Development of Property Taxation in Economies in Transition", Lincoln Institute of Land Policy and World Bank, New York, November, 2001.

Jörn Pipkorn, *"La Communauté européenne et la Convention européenne des droits de l'homme"*, Actualités du Droit, Bruxelles, 1994.

Marin Popescu, " Lectiile tranzitiei. Agricultura. 1990-2000", Ed. Expert, Bucuresti, 2001.

Iulian Vacarel, "Sistemul impozitelor si taxelor în Uniunea Europeana si în România", Ed. Academia Româna, ESEN-2, Bucuresti, 2002

Articole si comunicari

Arthur Andersen, "Doing Business in Romania; Taxation in Romania", UNECE, 2002. (<http://www.unece.org/EnvironmentforEurope>)

Graham Avery – "Membru a Uniunii Europene. Un catalizator pentru România", Institutul European din România, Bucuresti, 15 iulie 2002.

Richard Chachia Caruna, member of Malta's negotiation team, statement delivered at the negotiating conference of 22 February 2002 (<http://www.foreign.gov.mt/pr/docsgov/2002/st020225c-RCC-doi229w.pdf>).

Sevy Akdag, « *Quelques observations sur la jurisprudence Taflan-Met et autres et Sema Sürül de la CJCE relative à la protection sociale des travailleurs turcs* », in Place des

associations comme vecteur de la citoyenneté
(www.cfait.org/cfait/IMMIGRATION/TEXTES/24.html)

Florin Bonciu, "Facilitati oferite investitorilor straini – experiente în câteva tari în tranzitie", Tribuna Economica, nr 32/2001, Bucuresti, 2001.

Commission of the European Communities, "2001, Regular Report on Romania's Progress towards Accession", Brussels, November, 2001.

Central Bank of Cyprus' *Report on the Inward investment and investment policy* (<http://www.centralbank.gov.cy/investments/inv-pol.html>).

Eugen Chelaru – *Dreptul de preemtiune reglementat de legea nr. 54/1998*, revista DREPTUL, nr. 8/1998.

Czaba Czaki and Zvi Lerman, "Land Reform and Farm Restructuring in East Central Europe and CIS in 1990's", Review of Agricultural Economic, nr 6, 1997.

Enrico Grillo Pascuarelli – "Procesul de preaderare la UE – Cazul României", Institutul European din România, 12 aprilie 2002.

Stephen HOGSON, Cormac CULLINAN and Karen CAMPBELL, FAO Legal Papers on line "Land ownership and foreigners, A comparative analysis of regulatory approaches to the acquisition and use of land by foreigners", December 1999, (<http://www.fao.org/Legal/Prs-OL/hogson.pdf>),

Andras Inotai - "The Future of European Integration. Based on Experience in Hungary and Prospects for the Candidate Countries", European Institute of Romania, 20 June 2002.

Dora Majoros "A strategy to bring Hungarian land ownership legislation into conformity with European community law", May 2000, (http://www.commercialdiplomacy.org/ma_projects/ma_dora1.html).

Corneliu-Liviu Popescu – *Posibilitatea persoanelor fizice sau juridice care nu au cetatenia, respectiv nationalitatea româna de a fi titulare ale dreptului de proprietate asupra terenurilor din România*, revista DREPTUL, nr. 8/1998.

Hildegard Puwak, "România si UE. Stadiul preaderarii si viitorul UE", Institutul European din România, 27 martie 2002.

Reinhard Schweppe "The Future of European Union and Romania", Institutul European din România, 31 iulie 2002.

"Romania's position paper. Chapter 4 – Free Movement of Capital", Conference on Accession to the European Union – Romania, Brussels, February, 2001.

Sepers Consultancy Group's brochure on "Purchasing real property in Turkey" (<http://www.google.be/search?q=cache:vclAv7U2NjsC:www.solidine.com/engels/download/realestate.pdf+Turkey+land+ownership+foreigners&hl=en&ie=UTF-8>)

Studiul nr. 11 din "Studiile de impact privind preaderarea", proiectul Phare RO 9907-00-01 "Influenta adoptarii acquis communautaire în domeniul Constitutional", Bucuresti, 2002.

Jens Wolters, "The Danish Way -The land market in Denmark", Danish Association of Charter Surveyors, no 3, April 2002.

Iulia Zamfirescu, Nicolae Idu, "Costuri si beneficii ale Aderarii la Uniunea Europeana pentru tarile Central si Est Europene ", Working papers a Institutului European din România, nr 4, Bucuresti, 2002.

Cazuri solutionate în justitie

Abdulaziz, Cabales and Balkandali vs. UK, 28 mai 1985;

Cinéthèque (C-61/84), E. C. J., 11 July 1985, rec. Pp. 2605-2628.

Gaygusuz vs. Austria, Curtea Europeana a Drepturilor Omului, 16 Septembrie 1996, cazul n° 39/1995/545/631;

Internationale Handelsgesellschaft (11-70), E. C. J., 17 December 1970, rec. pp. 1125-1158

Karlheinz Schmidt v. Germany judgment of 18 July 1994, Series A no. 291-B, p. 32, para. 22;

Klaus Konle vs. Austria ECJ Judgment of 06/01/99 (Case C-302/97).

Marckx vs. Belgium, European Court of Human Rights, 13 June 1979.

Nold (4-73), E. C. J., 14 May 1974, rec. pp. 491-516

Rasmussen, European Court of Human Rights, 28 novembre 1984;

Sema Sürül vs. Germany, Case C-262/96, European Court Reports 1999, p. 0000.

Solange I, German Constitutional Court, translated in French in *Cahiers de droit européen*, 1975, pp. 149 onwards, note by G. Gohen-Jonathan.

Stauder (C-2969), E. C. J., 12 November 1969, Rec. pp. 419-430,

Rutili, E. C. J., 28 October 1975, rec. 1975, pp. 1219

Van der Musselle, Curtea Europeana a Drepturilor Omului, 23 Noiembrie 1983 ;

Taflan-Met vs. Germany, Case C-277/94, Raportul Curtii Europene pe anul 1996, page 1-4085.

Regulamentul Bancii Nationale a României nr. 3 din 27 decembrie 1997 privind efectuarea operatiunilor valutare prevede:

Art. 1. – În sensul regulamentului, termenii se definesc după cum urmează:

Rezidenti

persoane juridice:

- a1) – institutiile publice, regiile autonome, societatile comerciale, asociatiile, cluburile, ligile si orice alte persoane juridice cu caracter lucrativ sau nonprofit, înregistrate sau autorizate sa desfasoare activitati în România;
- a2) – persoanele fizice si asociatiile familiale autorizate în conformitate cu prevederile Decretului-lege nr. 54/1990 privind organizarea si desfasurarea unor activitati economice pe baza liberei initiative, cu modificarile ulterioare;
- a3) – filialele, sucursalele, reprezentantele, agentiile si birourile firmelor straine si/sau autorizate sa desfasoare activitati în România;
- a4) – ambasadele, consulatele sau alte reprezentante ale României în strainatate;
- a5) sucursalele, filialele, reprezentantele, agentiile si birourile firmelor românești care desfasoara activitati si nu sunt înregistrate în strainatate ca persoane juridice;

persoane fizice:

- b1) – persoanele fizice, cetateni români cu domiciliul în România atestat cu act de identitate emis de organele abilitate prin lege;
- b2) - persoanele fizice, cetateni straini, si persoanele fara cetatenie (apatrizi) cu drept de sedere în România, atestat cu act de identitate emis de organele abilitate prin lege, care depaseste în total 183 de zile pe parcursul unui an calendaristic;
- b3) – persoanele fizice, cetateni români, cu domiciliul în strainatate si al caror timp de sedere în România depaseste în total 183 de zile pe parcursul unui an calendaristic;

Nerezidenti

persoane juridice:

- a1) persoanele juridice cu sediul în strainatate, care nu sunt înregistrate si/sau autorizate sa desfasoare activitati în România;
- a2) ambasadele, consulatele sau alte reprezentante ale altor tari în România, precum si organizatiile internationale sau reprezentante ale unor astfel de organizatii care functioneaza în România;
- a3) sucursalele, filialele, reprezentantele, agentiile si birourile persoanelor juridice românești care desfasoara activitati si sunt înregistrate în strainatate ca persoane juridice;

persoane fizice:

- b1) – persoanele, cetateni straini, care lucreaza în cadrul ambasadelor, consulatelor si reprezentantelor altor tari în România sau în cadrul unor organizatii **internationale sau** reprezentante ale acestora care functioneaza în România;
- b2) – persoanele fizice, cetateni straini, precum si persoanele fara cetatenie (apatrizi), cu domiciliul în strainatate si care se afla în România pe o perioada mai mica de 183 de zile, în total, pe parcursul unui an calendaristic, cu pasaport sau legitimatie de sedere temporara pentru cetateni straini, vizata la zi de organele abilitate prin lege în acest sens;
- b3) persoanele fizice, cetateni români cu domiciliul în strainatate si care se afla în România pe o perioada mai mica de 183 de zile, în total, pe parcursul unui an calendaristic.

Ordonanta nr. 83
din 25 august 1998, privind impunerea unor venituri realizate
din România de persoane fizice si juridice nerezidente

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 315 din 27 august 1998

În temeiul art. 107 alin. (1) și (3) din Constituția României și al art. 1 pct. 4 lit. f) din Legea nr. 148/1998 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante, Guvernul României emite următoarea ordonanță:

Art. 1. **(1)** Veniturile realizate de orice persoană fizică sau persoană juridică nerezidentă din activități desfășurate pe teritoriul României sau din operațiuni efectuate cu persoane juridice române, ori cu alte entități autorizate să funcționeze pe teritoriul României, precum și cu persoane fizice române autorizate să desfășoare, pe cont propriu, activități producătoare de venit, sunt supuse impozitului stabilit prin prezenta ordonanță, indiferent dacă sumele sunt încasate în România, sau în străinătate.

(2) Persoanele juridice române sau alte entități autorizate să funcționeze pe teritoriul României, precum și persoanele fizice române autorizate să desfășoare, pe cont propriu, activități producătoare de venit sunt denumite în continuare platitori de venituri.

(3) În sensul prezentei ordonanțe următorii termeni se definesc astfel:

a) nerezident, înseamnă orice persoană fizică, care nu are reședința sau domiciliul stabil în România, sau care nu este prezentă în România pentru o perioadă, sau perioade care depășesc în total 183 de zile, în orice perioadă de 12 luni, începând sau sfârșind în cursul anului calendaristic vizat, precum și persoanele juridice străine și orice altă entitate înregistrată în străinătate;

b) dobânzi, înseamnă veniturile provenite din titluri de creanță de orice natură, însoțite sau neînsoțite de garanții ipotecare, veniturile aferente efectelor publice, titlurilor de creanță sau obligațiilor, inclusiv primele și premiile legate de asemenea efecte, titluri de creanță sau obligațiuni, precum și plățile de natură dobânzilor, în cazul contractelor de leasing. Penalitățile pentru plată cu întârziere nu sunt considerate dobânzi;

c) comisioane, înseamnă plățile făcute unui broker, agent comisionar general, intermediar sau altei persoane asimilate acestora pentru serviciile lor, în promovarea și în realizarea de operațiuni comerciale;

d) redevențe, înseamnă plăți de orice fel, inclusiv cele în natură, primite pentru folosirea sau concesionarea oricărui drept, cum ar fi: dreptul de autor asupra unei lucrări literare, artistice sau științifice, inclusiv asupra filmelor sau benzilor pentru emisiunile de radio sau televiziune, înregistrări audio sau video, precum și efectuarea de înregistrări audio, video, orice brevet, invenție, inovație, licență, know-how, mărci de comerț sau de fabrică, operațiuni de franchising, desene sau modele, planuri, schițe, formule secrete sau procedee de fabricație, program de calculator (soft), orice transmisiuni directe sau indirecte prin cablu, relee sau prin satelit, orice echipament industrial comercial sau științific, inclusiv pentru utilizarea și dreptul de a utiliza informații și cunoștințe referitoare la experiența în domeniul industrial, comercial sau științific, precum și orice alte plăți pentru utilizarea altor drepturi;

e) venituri obținute din jocuri de noroc, înseamnă premii sau orice câștiguri în bani și/sau în natură, acordate participanților de către orice societate comercială înregistrată legal în România și autorizată pe baza de licență să organizeze și să

exploateze jocuri de noroc, fara deducerea cheltuielilor efectuate pentru obtinerea acestora.

Art. 2. - (1) Impozitul datorat de nerezidenti pentru veniturile realizate în România se calculeaza, se retine si se varsa de catre platitorii de venituri prin aplicarea urmatoarelor cote de impozit:

10% pentru veniturile din dobânzi platite nerezidentilor, cu exceptia dobânzilor platite acestor persoane de bancile înregistrate în România pentru depozitele la vedere si la termen, pentru certificatele de depozit, precum si cele aferente oricarui instrument de economisire al acestora;

15% pentru veniturile din comisioanele platite în favoarea nerezidentilor pentru începerea, derularea sau intermedierea unor operatiuni de comert exterior;

15% pentru veniturile provenind din prestari de servicii de orice natura, precum si din consultatii medicale si operatii chirurgicale. Aceste prevederi se aplica numai în cazul în care asemenea activitati au loc efectiv în Romania si daca nu se desfasoara prin intermediul unei baze fixe sau al unui sediu permanent, situat pe teritoriul României;

15% pentru veniturile platite nerezidentilor, provenind din transporturi internationale aeriene, navale, rutiere si feroviare, cu urmatoarele mentiuni:

(i) impozitul se percepe numai de la beneficiarii de venit, care au sediul conducerii efective în statele care impun veniturile similare obtinute din acele state, de catre întreprinderile române de transport;

(ii) veniturile realizate în România de beneficiarii, care au sediul conducerii efective în state care aplica companiilor române de transport o cota de impozit mai redusa de 15% se vor impune cu cote de impozit la nivelul celor percepute de acele state;

e) 15% pentru veniturile din redevente platite nerezidentilor;

f) 20% în cazul veniturilor platite nerezidentilor pentru activitati artistice, distractive sau sportive, desfasurate în mod independent, al veniturilor realizate din organizarea de concursuri, precum si al veniturilor platite oamenilor de litere, arta si stiinta nerezidenti, ca urmare a activitatilor de acest gen desfasurate în mod independent pe teritoriul României;

g) 10% în cazul premiilor în bani si/sau în natura, acordate la concursurile organizate în orice domeniu, altele decât cele platite cu titlu de salarii, si în cazul veniturilor obtinute din jocuri de noroc de catre jucatori, persoane fizice nerezidente, pentru sumele ce depasesc plafonul stabilit prin Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 85/1997 privind impunerea veniturilor realizate de persoanele fizice. Acest plafon, în cazul jocurilor de noroc, se refera la veniturile obtinute de un jucator de la acelasi organizator de jocuri într-o singura zi de joc.

(2) Impozitul reglementat prin prezenta ordonanta se calculeaza prin aplicarea cotelor mentionate la art. 2 alin. (1) asupra veniturilor brute platite nerezidentilor, transformate în lei la cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a României, din ziua precedenta celei în care platitorul de venit a efectuat ordonantarea platii catre nerezident.

Art. 3. - Veniturile realizate de nerezidenti din închirierea si subînchirierea bunurilor mobile si imobile aflate pe teritoriul României se impun potrivit legislatiei care reglementeaza impozitarea unor asemenea venituri realizate de persoanele fizice sau juridice române.

Art. 4. - Platitorii de venituri prevazuti la art. 2 alin. (1) sunt obligati ca, în momentul când efectueaza plata venitului la extern, sa prezinte organelor bancare documentul prin care se dispune varsarea la bugetul de stat a impozitului datorat sau o declaratie pe propria raspundere a persoanei autorizate care a semnat documentul de plata a venitului

la extern, atunci când venitul respectiv este exonerat de la impunere în România, potrivit legii.

Art. 5. – (1) Dobânzile platite la creditele, respectiv împrumuturile externe contractate si/sau garantate de Guvernul României, de Banca Nationala a României, de unitatile administrativ-teritoriale, de institutiile financiare si de bancile desemnate ca agent al statului, dobânzile platite la creditele externe contractate direct sau prin emisiune de titluri sau, obligatiuni de catre bancile cu capital majoritar de stat, precum si cele aferente emisiunilor de titluri de stat pe piata interna si externa de capital sunt scutite de impozit.

(2) Institutiile financiare si bancile desemnate ca agent al statului, potrivit legii, înseamna institutiile financiare si bancile care contracteaza si/sau garanteaza în numele si în contul statului.

Art. 6. – (1) Sumele care se retin potrivit art. 2 constituie impozit definitiv si se varsa la bugetul de stat în aceeasi zi în care se efectueaza plata venitului supus impunerii, conform prezentei ordonante, avându-se în vedere cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a României, din ziua precedenta celei în care se efectueaza plata impozitului catre bugetul de stat, cu exceptia impozitului retinut potrivit art. 2 alin. (1) lit. g), care se varsa la bugetul de stat de catre unitatile care acorda premii si câstiguri, în termen de 5 zile de la data acordarii acestora.

(2) În cazul în care impozitul datorat nu s-a platit la termen, se calculeaza majorari de întârziere potrivit dispozitiilor legale în materie.

(3) Neretinerea la sursa a impozitului datorat conform dispozitiilor prezentei ordonante si/sau nevarsarea acestuia la bugetul de stat se sanctioneaza cu o penalitate de 100% din impozitul ce trebuia retinut si/sau varsat, care va avea regimul juridic si procedura aplicabile acestui impozit.

Art. 7. - Plata impozitului, a majorarilor de întârziere si a penalitatilor, care constituie venit la bugetul de stat, se efectueaza în lei.

Art. 8. - Constatarea, controlul, urmarirea si încasarea impozitului si a majorarilor de întârziere aferente, precum si a penalitatilor reglementate de prezenta ordonanta se efectueaza de catre organele teritoriale ale Ministerului Finantelor.

Art. 9. – (1) Obiectiunile, contestatiile si plângerile formulate la actele de control sau de impunere ale organelor prevazute la art. 8 se solutioneaza conform dispozitiilor legale în materie.

(2) În aceleasi conditii se solutioneaza si obiectiunile, contestatiile si plângerile formulate în legatura cu penalitatea prevazuta la art. 6 a) în (3).

Art. 10. - Termenul de prescriptie pentru stabilirea impozitului si a penalitatii reglementate de prezenta ordonanta este de 5 ani, socotiti de la data când trebuia efectuata plata impozitului sau a penalitatii, dupa caz.

Dispozitii finale si tranzitorii

Art. 11. – (1) Prevederile prezentei ordonante nu se aplica veniturilor realizate de catre persoanele nerezidente din salarii, de catre reprezentantele din România ale societatilor comerciale si organizatiilor economice straine, precum si de persoanele straine rezidente în Romania din activitati desfasurate pe teritoriul acesteia.

(2) Veniturile prevazute de alin. (1) ramân supuse impozitului, potrivit normelor legale care reglementeaza impunerea unor asemenea venituri.

Art. 12. – (1) În situația în care există convenții pentru evitarea dublei impuneri, sunt aplicabile prevederile acelor convenții, coroborate cu prevederile art. 5.

(2) Pentru aplicarea prevederilor convențiilor de evitare a dublei impuneri, beneficiarul venitului va prezenta organelor fiscale din România certificatul de rezidență fiscală, eliberat de organul fiscal din țara de rezidență, prin care să se ateste că este rezident al statului respectiv și că îi sunt aplicabile prevederile convenției de evitare a dublei impuneri.

Art. 13. - Formularistica corespunzătoare referitoare la aplicarea prezentei ordonanțe și a convențiilor de evitare a dublei impuneri se aprobă prin ordin al ministrului finanțelor.

Art. 14. - Prevederile prezentei ordonanțe referitoare la plata în lei a impozitului, la termenul de plată, cele privind stabilirea și calculul majorărilor de întârziere, ale penalității de 100%, în cazul impozitului neretținut, precum și cele referitoare la soluționarea obiecțiilor, contestațiilor și a plângerilor formulate în legătură cu actele de control și prescripția se aplică și în cazul impozitelor de aceeași natură din convențiile de evitare a dublei impuneri.

Art. 15. - Contestațiile aflate pe rol la organele Ministerului Finanțelor, precum și plângerile de la instanțele judecătorești competente se soluționează în conformitate cu legislația în vigoare la data constatării faptei.

Art. 16. - Problemele legate de aplicarea unitară a legislației privind impunerea veniturilor realizate de persoanele fizice și juridice nerezidente și a convențiilor de evitare a dublei impuneri se soluționează de Comisia centrală fiscală a impozitelor directe, constituită în conformitate cu prevederile art. 35 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 70/1994 privind impozitul pe profit, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 17. - Prezenta ordonanță intră în vigoare începând cu data de 1 septembrie 1998.

Art. 18. - Pe data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se abrogă Ordonanța Guvernului nr. 47/1997 privind impunerea unor venituri, realizate în România, de persoanele fizice și juridice nerezidente, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 224 din 30 august 1997, aprobată prin Legea nr. 180/1997, cu modificările și completările ulterioare, precum și instrucțiunile și precizările date în aplicarea acesteia.

București, 25 august 1998. Nr. 83.

LEGE nr. 54 din 2 martie 1998, privind circulatia juridica a terenurilor

MONITORUL OFICIAL nr. 102 din 4 martie 1998

ART. 1 Terenurile proprietate privata, indiferent de titularul lor, sunt si ramân în circuitul civil. Ele pot fi înstrainate si dobândite cu respectarea dispozitiilor din prezenta lege.

ART. 2 (1) Terenurile situate în intravilan si extravilan pot fi înstrainate si dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentica.

(2) În cazul dobândirii prin acte juridice între vii, proprietatea funciara a dobânditorului nu poate depasi 200 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie. În sensul prezentei legi, prin notiunea familie se înțelege sotii si copiii necasatoriti, daca gospodaresc împreuna cu parintii lor.

(3) Incalcarea prevederilor alin. (2) se sanctioneaza cu reduciunea actului juridic pâna la limita suprafetei legale.

ART. 3 (1) Cetatenii straini si apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

(2) Persoanele fizice care au cetatenie româna si domiciliul în strainatate pot dobândi în România, prin acte juridice între vii si prin mostenire, terenuri de orice fel.

(3) Persoanele juridice straine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauza de moarte.

(4) În cazul terenurilor, care fac obiectul investitiilor persoanelor fizice sau juridice straine sunt si ramân aplicabile dispozitiile legislatiei în vigoare privind regimul juridic al investitiilor straine.

ART. 4 Înstrainarea terenurilor agricole situate în intravilan este libera.

ART. 5 Înstrainarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor, al vecinilor, ori al arendasilor.

ART. 6 (1) Vânzatorul va înregistra oferta de vânzare a terenului agricol situat în extravilan la consiliul local în raza caruia este situat terenul.

(2) În aceeași zi, secretarul unitatii administrativ-teritoriale va afisa oferta, sub semnatura si cu aplicarea stampilei, la sediul primariei. Oferta va cuprinde numele si prenumele vânzatorului, suprafata si categoria de folosinta, precum si locul unde este situat terenul.

ART. 7 Titularii dreptului de preemtiune, prevazuti la art. 5, trebuie sa se pronunte în scris asupra exercitarii acestuia, în termen de 45 de zile, de la data afisarii ofertei de vânzare, în care se va arata si pretul oferit. Oferta de cumparare se înregistreaza la primarie.

ART. 8 În cazul în care, în termenul prevazut la art. 7, își exercita dreptul de preemtiune, mai multi titulari din categoria prevazuta la art. 5, vânzatorul are dreptul de a alege pe unul dintre ofertanti.

ART. 9 Daca pretul oferit de titularii dreptului de preemtiune din categoriile prevazute la art. 5 nu este convenabil vânzatorului, acesta poate sa vânda terenul oricarei alte persoane.

ART. 10 Daca în termenul prevazut la art. 7, nici unul dintre titularii dreptului de preemtiune nu si-a manifestat vointa de a cumpara terenul, acesta se vinde liber.

ART. 11 În fața notarului public, dovada publicității prevăzute la art. 6 se face cu actul eliberat vânzătorului de către secretarul unității administrativ-teritoriale, după expirarea termenului de 45 de zile prevăzut la art. 7.

ART. 12 (1) Schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private se face cu acordul părților contractante, dispozițiile art. 2 alin. (2) rămânând aplicabile.

(2) În toate cazurile de schimb de terenuri, actul de schimb se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

(3) Terenurile agricole proprietate publică, indiferent de titularul care le administrează, nu pot face obiectul schimbului.

(4) Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor și a sarcinilor anterioare și legal constituite.

ART. 13 Punerea în posesie a noilor detinatori, în urma schimbului realizat potrivit art. 12 alin.(1), se face de către delegatul oficiului de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean sau al municipiului București, în prezența părților contractante sau a reprezentanților acestora, parti în contractul de schimb, operându-se în documentele cadastrale și în registrul agricol modificările survenite.

ART. 14 (1) Nerespectarea dispozițiilor art. 2 alin.(1) și ale art. 12 alin.(1) și (2) atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea dispozițiilor art. 5 și 6 atrage nulitatea relativă a contractului.

(2) Acțiunea în constatare a nulității poate fi introdusă de către parti, procuror, primar sau de către orice persoană interesată.

ART. 15 (1) Sunt interzise înstrăinările, sub orice formă, a terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii.

(2) Înstrăinările încheiate cu încălcarea prevederilor alin.(1) sunt nule. Nulitatea va fi constatată de către instanța judecătorească, la cererea oricărei persoane interesate și a procurorului.

(3) Serviciile de transcriptiuni și inscriptiuni, precum și birourile de carte funciara ale judecătorilor vor evidenția, în registrele de publicitate, opozițiile de înstrăinare, formulate de partea interesată și, în aceste cazuri, vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini necesare autentificării înstrăinărilor, solicitate de persoanele care vor să înstrăineze.

ART. 16 Înstrăinările realizate sub orice formă, în temeiul prevederilor prezentei legi, nu validează titlurile de proprietate ale înstrăinatorilor, dacă anterior înstrăinării acestea erau lovite de nulitate absolută, izvorate din încălcarea unor norme imperative ale Legii fondului funciar nr. 18/1991*) și care au fost constatate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

ART. 17 Regimul circulației juridice a terenurilor cu destinație forestieră se stabilește prin lege specială.

ART. 18 Dispozițiile acestei legi se completează cu prevederile legislației civile, în măsura în care acestea nu sunt contrare prevederilor prezentei legi.

ART. 19 (1) Prezenta lege intră în vigoare după 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României.

(2) Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abroga capitolul V "Circulația juridică a terenurilor" (art. 66-73) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

Legea nr.241/14.12.1998 pentru aprobarea OUG nr.92/1997 privind stimularea investițiilor directe

OUG 92 / 1997 publicata în Monitorul Oficial nr 386 din 30 dec 1997

ORDONANȚĂ DE URGENTĂ
privind stimularea investițiilor directe⁵⁴

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. — Prezenta ordonanță de urgență stabilește cadrul general privind garantiile și facilitățile de care beneficiază investițiile directe în România.

Art. 2. — În înțelesul prezentei ordonante de urgență, termenii de mai jos se definesc după cum urmează:

a) **investiție directă** — participarea la constituirea sau la extinderea unei întreprinderi, în oricare dintre formele juridice prevăzute de lege, cobbândirea de acțiuni sau de părți sociale ale unei societăți comerciale, cu excepția investițiilor de portofoliu, sau înființarea și extinderea în România a unei sucursale de către o societate comercială străină, prin:

— aport financiar, în monedă națională sau în valută convertibilă;

— aport în natură de bunuri imobile sau/si bunuri mobile, corporale și necorporale;

— participarea la creșterea activelor unei întreprinderi, prin orice mod legal de finanțare;

b) **investiție de portofoliu** — dobândirea de valori mobiliare pe piețele de capital organizate și reglementate și care nu permit participarea directă la administrarea societății comerciale;

c) **investitor** — persoană fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă, cu domiciliul sau cu sediul permanent în România ori în străinătate, care investeste în România, în oricare dintre modalitățile prevăzute la lit. a) și b);

d) **rezident/nerezident** — persoanele calificate astfel, conform reglementărilor în vigoare privind regimul valutar.

e) **profit reinvestit** — sumele utilizate din profitul realizat pentru modernizarea tehnologiilor și extinderea activității societății comerciale, concretizate în active corporale

⁵⁴ În susținerea acestei legi au fost promulgate următoarele acte normative:

?? **HG 94 / 1998** [MO 89 / 25 feb 98] - privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG 92/1997 privind stimularea investițiilor directe

?? **HG 100 / 1998** [MO 96 / 27 feb 98] - privind aprobarea Listei cu denumirea comercială și codurile din Tariful vamal de import al României, corespunzătoare bunurilor care se încadrează în prevederile art. 13 lit. b) din OUG 92/1997 privind stimularea investițiilor directe;

?? **HG 323 / 1998** [MO 230 / 24 iun 98] - pentru completarea articolului 9 din Normele metodologice de aplicare a OUG 92 / 1997 privind stimularea investițiilor directe, aprobate prin HG 94 / 1998;

?? **L 241 / 1998** - [MO 483 / 16 dec 1998] LEGE pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 92/1997 privind stimularea investițiilor directe [text modificat].

?? **HG 933 / 1998** [MO 507 / 29 dec 98] - pentru completarea anexei la HG 100 / 1998 privind aprobarea Listei cu denumirea comercială și codurile din Tariful vamal de import al României, corespunzătoare bunurilor care se încadrează în prevederile art. 13 lit. b) din OUG 92/1997 privind stimularea investițiilor directe

si necorporale amortizabile, precum si pentru achizitii de active, părți sociale sau de actiuni prin oferta Fondului Proprietății de Stat.

Art. 3. — Regimul investițiilor de portofoliu, inclusiv avantajele de care acestea beneficiază, se stabilește prin lege specială.

CAPITOLUL II Garanții și facilități comune

Art. 4. — (1) Investițiile efectuate în România, precum și posesia, folosința și dispoziția asupra unei proprietăți beneficiază de garanțiile și facilitățile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență

(2) Investitorii în România beneficiază, în principal, de următoarele garanții și facilități:

- a) posibilitatea efectuării de investiții în orice domeniu și în orice forme juridice prevăzute de lege;
- b) egalitatea de tratament — just, și echitabil și nediscriminatoriu — pentru investitorii români sau străini, rezidenți sau nerezidenți în România;
- c) garanții împotriva naționalizării, exproprierii sau altor măsuri cu efect echivalent;
- d) facilități vamale și fiscale;
- e) asistență privind parcurgerea formalităților administrative;
- f) dreptul la conversia în valuta investiției a sumelor în lei ce le revin din investiție, precum și la transferul valutei în țara de origine, potrivit reglementărilor privind regimul valutar;
- g) dreptul investitorilor de a alege instanțele judecătorești sau arbitrale competente pentru soluționarea eventualelor litigii;
- h) posibilitatea reportării pierderilor înregistrate în cursul unui exercitiu financiar pe seama profitului impozabil al exercitiilor financiare următoare;
- i) posibilitatea utilizării amortizării accelerate;
- j) posibilitatea deducerii cheltuielilor pentru reclamă și publicitate din profitul impozabil;
- k) posibilitatea angajării de cetățeni străini, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) Regimul juridic prevăzut la alin. (1)—(2) nu se aplică investitorilor care operează și investițiilor care funcționează în zone libere sau în zone reglementate prin legi speciale.

Art. 5. — Domeniile în care investițiile se pot efectua numai pe bază de licență sau de autorizare, precum și condițiile generale în care se pot acorda licențele sau autorizațiile se stabilesc prin acte normative cu putere de lege.

Art. 6. — O societate comercială, persoană juridică rezidentă sau nerezidentă, poate dobândi orice drepturi reale asupra bunurilor imobile, în măsura necesară derulării activității sale, potrivit obiectului social, cu excepția terenurilor care pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice române.

Art. 7. — Investitorii pot efectua schimb valutar pe teritoriul României, în condițiile stabilite prin reglementările Băncii Naționale a României, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 8. — (1) Investițiile nu pot fi naționalizate, expropriate sau supuse unor măsuri cu efect echivalent, exceptând cazurile în care o astfel de măsură întruneste, cumulativ, următoarele condiții:

- a) sunt necesare pentru cauză de utilitate publică;
- b) sunt nediscriminatorii;
- c) se efectuează în conformitate cu prevederile exprese ale legii;
- d) se fac cu plata unei despăgubiri prealabile, adecvate și efective.

(2) Despăgubirea prevăzută la alin.(1) lit. d) va fi echivalentă cu valoarea justă de piață a investiției expropriate la momentul imediat anterior exproprierii sau înainte ca

exproprierea iminentă să devină cunoscută într-un mod care să afecteze valoarea investiției.

(3) La cererea investitorului, valoarea justă de piață a investiției poate fi exprimată în valută liber convertibilă, pe baza cursului valutei respective pe piața valutară, la data evaluării.

(4) Investitorul afectat are dreptul la o examinare promptă a cazului său, a evaluării investiției sale și a plății despăgubirii, conform legii române, examinare efectuată, după caz, de către o autoritate judecătorească sau de către o altă autoritate independentă și competentă, conform tratatelor internaționale în materie la care România este parte.

CAPITOLUL III Garanții și facilități pentru investitorii străini sau nerezidenți în România

Art. 9. — Investitorii vor avea aceleași drepturi și obligații, indiferent dacă sunt rezidenți sau nerezidenți, români sau străini, sub rezerva dispozițiilor prezentului capitol.

Art. 9¹ În cazul în care un acord bilateral de promovare și protejare reciprocă a investițiilor, ratificat potrivit legii, ori o altă lege ar îndreptăți un investitor, persoană fizică sau juridică străină, la un tratament mai favorabil decât cel prevăzut prin prezenta ordonanță de urgență, investitorul în cauză va beneficia de acel tratament.

Art. 10. — Investitorii nerezidenți în România au dreptul de a transfera în străinătate, fără nici un fel de restricții, după plata impozitelor și a taxelor legale, următoarele venituri, în valută liber convertibilă:

- a) dividendul sau beneficiul obținut de la o societate comercială, persoană juridică română, în cazul în care sunt acționari sau asociați;
- b) venitul obținut în cazul unei asociații în participative, precum și veniturile obținute din vânzarea acțiunilor sau a părților sociale;
- c) sumele obținute din lichidarea unei societăți comerciale, potrivit Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare, ori din lichidarea unei societăți comerciale potrivit procedurii falimentului, reglementată prin Legea nr. 64/1995 privind procedura reorganizării judiciare și a falimentului, cu modificările ulterioare;
- d) sumele obținute cu titlu de despăgubiri, ca urmare a unei exproprieri sau aplicării unei alte măsuri cu efect echivalent;
- e) alte venituri, conform formei de realizare a investiției.

Art. 11. — Litigiile dintre investitorii străini și statul român, cu privire la drepturile și obligațiile rezultând din prevederile cap. II și III, precum și ale cap. V, vor fi soluționate, la alegerea investitorului, potrivit procedurii instituite prin:

- a) Legea contenciosului administrativ nr. 29/1990 și Legea nr. 105/1992 cu privire la reglementarea raporturilor de drept internațional privat;
- b) Convenția pentru reglementarea diferendelor relative la investiții între state și persoane ale altor state, încheiată la Washington la 18 martie 1965 și ratificată de România prin Decretul Consiliului de Stat nr. 62/1975, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 56 din 7 iunie 1975, atunci când investitorul străin este cetățean al unui stat parte la convenție și diferendul este rezolvat prin conciliere și/sau arbitraj. În astfel de situații, o societate română în care investitorii străini dețin — potrivit legii române — o poziție de control, aceasta va fi considerată, conform art. 25 alin. (2) lit. b) din convenție, ca având naționalitatea investitorilor străini;
- c) Regulamentul de arbitraj UNCITRAL/CNUDCI; în cazul în care arbitrii nu vor fi desemnați în condițiile acestui regulament, ei vor fi desemnați de către secretarul general al Centrului Internațional pentru Reglementarea Diferendelor relative la Investiții.

CAPITOLUL IV Facilități vamale și fiscale

Art. 13. — Investitorii beneficiază de următoarele facilități:

a) scutirea de la plata taxelor vamale și de la plata T.V.A. a importului de bunuri care constituie aport în natură la capitalul social al unei societăți comerciale sau care reprezintă contribuția la o asociație în participatiune ori la o asociație familială, necesară pentru realizarea obiectului de activitate ;

b) scutirea de la plata taxelor vamale și a T.V.A. a importului și scutirea de la plata T.V.A. a achizițiilor de pe piața internă de echipamente tehnologice, mașini și utilaje, constituind active amortizabile conform Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, cu modificările ulterioare; lista cuprinzând denumirea comercială și codurile din Tariful vamal de import al României, corespunzătoare bunurilor ce se încadrează în prevederile sus-mentionate, se adoptă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Industriei și Comerțului și a Ministerului Finanelor;

c) deducerea din profitul impozabil a cheltuielilor privind amortizarea, chiar și în cazul în care contribuabilul a optat pentru utilizarea regimului de amortizare accelerată. Opțiunea contribuabilului de a utiliza regimul de amortizare accelerată trebuie comunicată organelor fiscale teritoriale la care acesta are obligația să depună declarația de impunere, fără a mai fi necesară o aprobare prealabilă, dată de către aceste organe;

d) deducerea integrală din profitul impozabil a cheltuielilor cu reclama și publicitatea;

e) recuperarea pierderii anuale declarate de contribuabili, prin declarația de impozit pe profit, din profiturile impozabile obținute în următorii 5 ani consecutivi. Recuperarea pierderilor se va efectua la fiecare termen de plată a impozitului pe profit, potrivit prevederilor legale în vigoare;

f) scutirea de la plata impozitului pentru profitul - reinvestit.

Art. 13¹. - (1) Pentru investițiile ce vor fi realizate în economie, în societăți nou-create, care depășesc 500.000 de dolari S.U.A. sau echivalentul în lei, cu excepția sectorului bancar, în afara facilităților prevăzute la art. 13, se acordă reducerile impozitului pe profit prevăzute în anexă, corespunzător valorii investiției.

(2) În cazul în care investitorul oprește producția sau lichidează voluntar societatea comercială într-o perioadă mai mică decât dublul celei pentru care beneficiază de facilitățile suplimentare prevăzute în prezentul articol, acesta este obligat să plătească impozitele și taxele stabilite, potrivit legii, pentru întreaga perioadă de funcționare a investiției.

CAPITOLUL V Dispoziții finale și tranzitorii

Art. 14. — În cazul nerespectării condițiilor pentru acordarea facilităților prevăzute la art. 13, se vor aplica sancțiunile specifice, existente în legislația vamală și fiscală în vigoare la momentul încălcării normei

Art. 15. — Facilitățile în derulare, stabilite conform Legii nr. 35/1991 privind regimul investițiilor străine, cu modificările și completările ulterioare, conform Legii nr. 71/1994 privind acordarea unor facilități suplimentare față de Legea nr. 35/1991, republicată, pentru atragerea de investitori - străini în industrie, și conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 31/1997 privind regimul investițiilor străine în România sunt menținute până la expirarea termenelor - pentru care au fost acordate.

Art. 15¹. - (1) Investițiile străine, efectuate conform prevederilor Legii nr. 35/1991, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 71/1994, beneficiază de facilitățile stabilite de aceste legi până la expirarea termenelor pentru care au fost acordate, în baza documentelor de constituire înregistrate, potrivit legii, la oficiul registrului comerțului, fără a fi necesară atestarea cu certificat de investitor. Sunt opozabile autorităților de stat și

tertilor si atestă facilitățile de care beneficiază acestea si certificatele de investitor emise de Departamentul pentru Promovarea Investitiilor Străine din cadrul Ministerului Privatizării pentru investitiile străine, înregistrate conform prevederilor Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 31/1997.

(2) Pentru contractele de vânzare-cumpărare de actiuni, încheiate în perioada 19 iunie-29 decembrie 1997 între Fondul Proprietății de Stat si investitorii străini si care se încadrează în prevederile art. 9 alin.(1) din Ordonanta de urgență a Guvernului nr. 31/1997, se pot încheia acte aditionale, care să evidentieze preluarea, ca obligatii ferme, în contul cumpărătorului, a conditiilor prevăzute la art. 9 alin.(1) lit.a)-f). Actele aditionale mentionate în cadrul acestui alineat se vor încheia în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei ordonante de urgență.

Art. 16. — Facilitățile acordate prin prezenta ordonantă de urgență nu vor fi modificate timp de 5 ani.

Art. 17. — În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonante de urgență, Consiliul pentru Reformă si Ministerul Finantelor vor elabora si vor supune spre aprobare Guvernului norme metodologice pentru aplicarea acesteia.

Art. 18. — La data intrării în vigoare a prezentei ordonante de urgență se abrogă Ordonanta de urgență a Guvernului nr. 31/1997 privind regimul investitiilor străine în România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 125 din 19 iunie 1997, art.2 alin. (4) din Ordonanta Guvernului nr.70/1994 privind impozitul pe profit, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 40 din 12 martie 1997, cu modificările si completările ulterioare, precum si orice alte dispozitii contrare prezentei ordonante de urgență.

Anexa 4.1.

FACILITĂȚI FISCALE

Valoarea investitiei în valută liber convertibilă sau în lei (I)	Reducerea impozitului pe profit de cota integral realizată	Perioada în vigoare
0,5 milioane dolari S.U.A. < I < 1 milion dolari S.U.A.	10%	2 ani
1 milion dolari S.U.A. < I < 5 milioane dolari S.U.A.	15%	3 ani
5 milioane dolari S.U.A. < I < 20 milioane dolari S.U.A.	25%	4 ani
20 milioane dolari S.U.A. < I < 35 milioane dolari S.U.A.	50%	5 ani
35 milioane dolari S.U.A. < I < 50 milioane dolari S.U.A.	75%	7 ani
I > 50 milioane dolari S.U.A.	100%	10 ani

