



Achiziție de imobile, construcții și terenuri în România,

de către străini, apatrizi, precum și de către persoane juridice străine

🗉 În *Ghidul cumpărătorului - Procesul de achiziție a unui imobil în România*, pe care îl regăsești [aici](#), am detaliat actele necesare cumpărătorului cetățean străin sau persoană juridică, inclusiv elementele cu privire la procura autentică (atunci când nu ai posibilitatea de a te prezenta la semnare), particularități precum și situația în care la momentul achiziției va fi necesară prezența unui traducător autorizat.

Față de cele enunțate anterior, în acest articol subliniem aspectele esențiale și prezentăm reglementările legale, privind achiziția de imobile cu sau fără restricții pentru persoanele juridice străine, cetățeni străini, apatrizi, precum și achiziția condiționată de îndeplinirea unor cerințe speciale.

Achiziția de apartamente/construcții (fără teren aferent) nu este supusă îndeplinirii unor condiții speciale din partea cetățenilor străini, apatrizilor și persoanelor juridice străine.

Reglementările legale condiționate sunt cele cu referire la dobândirea dreptului de proprietate asupra **terenurilor** și sunt regăsite în Legea nr. 312/2005 (pentru dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine).

În art. 1 alin. 2, se menționează că prevederile acestea **nu** se aplică în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi prin **moștenire legală**.

Conform prevederilor legale, expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- a) stat **membru** - orice stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European;
- b) stat **terț** - orice alt stat decât statele membre;
- c) **rezident** - străinul care are drept de rezidență pe teritoriul României sau, după caz, persoana juridică străină care are cel puțin un sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii;
- d) **fermier** care desfășoară activități independente - orice persoană fizică care desfășoară activitate agricolă sau silvică, în vederea realizării de produse agricole vegetale ori animale, precum și de depozitare și prelucrare a produselor obținute din activitatea proprie sau care desfășoară o activitate în vederea realizării de produse lemnoase și nelemnoase ale fondului forestier, așa cum sunt definite de legea în vigoare.

De la data de **01.01.2012** cetățenii statelor Uniunii europene și ai Spațiului economic european (state membre ale Uniunii Europene plus cele trei state ale Asociației Europene a Liberului Schimb (AELS) — Islanda, Liechtenstein și Norvegia) pot cumpăra terenuri intravilane în România în scopul stabilirii reședinței secundare.

Programare rapidă, documente esențiale și fără incertitudini

Răspunde la câteva întrebări simple, iar noi te ghidăm direct către soluția potrivită. Un proces eficient, sigur și perfect adaptat.

Accesează formularul ➔

Link: www.notariatstoica.ro/calculator

☎ Contactează-ne telefonic:
+40 722 222 281



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție de imobile, construcții și terenuri în România, de către străini, apatrizi, precum și de către persoane juridice străine

Pagina 2

Începând cu data de **01.01.2014** societățile comerciale străine și cetățenii străini membri ai Uniunii Europene și ai Spațiului economic european (state membre ale Uniunii Europene **plus cele trei state ale Asociației Europene a Liberului Schimb (AELS) — Islanda, Liechtenstein și Norvegia**) vor putea dobândi și terenuri agricole, păduri și terenuri forestiere (cu **respectarea art 5 din legea 312/2005**).

În privința cetățenilor statelor terțe, aceștia vor putea dobândi drept de proprietate numai dacă există încheiate tratate internaționale între România și acel stat.

O condiție pe care legea o prevede pentru fermieri este faptul că nu pot să schimbe destinația terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere. Cetățenii statelor membre sau apatrizii cu domiciliul într-un stat membru își dovedesc calitatea de fermier care desfășoară activități independente cu documente emise/eliberate de autoritățile competente din statul membru / de proveniență. Apatrizii cu domiciliul în România fac dovada acestei calități cu atestatul eliberat în acest sens, de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării.



Extras din Legea 312/2005:

Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii statelor membre și persoanele juridice având naționalitatea acestor state, precum și de către apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România:

Articolul 3

Cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor **în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române.**

Articolul 4

Cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislația unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Articolul 5

(1) Cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

(2) Dispozițiile alin. (1) nu se aplică fermierilor care desfășoară activități independente și sunt, după caz:

- a) cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România;
- b) apatrizi cu domiciliul în România.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Achiziție de imobile, construcții și terenuri în România, de către străini, apatrizi, precum și de către persoane juridice străine

Pagina 3

(3) Cetățenii statelor membre sau apatrizii cu domiciliul într-un stat membru își dovedesc calitatea de fermier care desfășoară activități independente cu documente emise/eliberate de autoritățile competente din statul membru sau de proveniență. Apatrizii cu domiciliul în România fac dovada acestei calități cu atestatul eliberat, în acest sens, de către Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

(4) Persoanele prevăzute la alin. (2) dobândesc dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere în aceleași condiții cu cele aplicabile cetățenilor români, de la data aderării României la Uniunea Europeană.

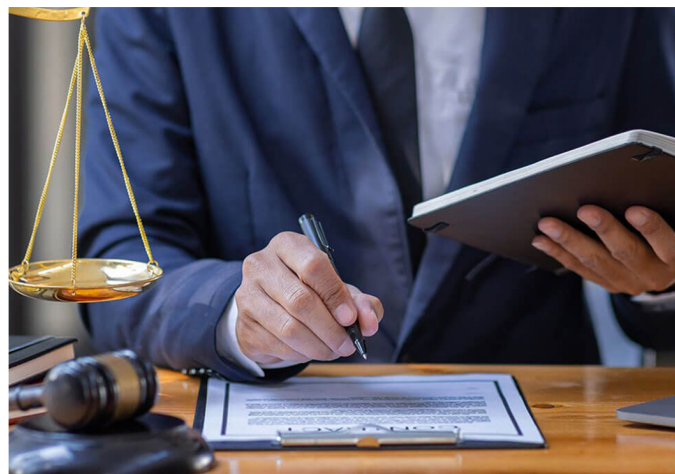
(5) Destinația terenurilor agricole, pădurilor și a terenurilor forestiere nu poate fi schimbată pe durata perioadei de tranziție de către persoanele prevăzute la alin. (2).

Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor terțe:

Articolul 6

(1) Cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

(2) Cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățeanului unui stat membru și persoanei juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru.



Pentru că fiecare tranzacție presupune răspunsuri și soluții punctuale, ne poti scrie și atașa documentele [aici](#).
Împreună vom stabili data semnării, procedura de urmat și orice aspecte juridice.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)