

DECIZIA nr. 809 din 2014 privind solutionarea
contestatiei formulata de domnul **X**,
cu domiciliul in comuna ...,
inregistrata la D.G.R.F.P.-Bucuresti sub nr. ..

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata cu adresa nr. .., inregistrata la D.G.R.F.P.-Bucuresti sub nr. .., de catre Administratia Judeteana a Finantelor Publice Ilfov cu privire la contestatia formulata de domnul **X**, cu domiciliul ales in Bucuresti, ..

Obiectul contestatiei, transmisa prin posta la data de **05.07.2013** si inregistrata la Administratia Finantelor Publice .. sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .., prin care s-a stabilit in sarcina contribuabilului un impozit datorat in suma de .. lei.

Constatand ca, in speta, sunt intrunite conditiile prevazute de art.205 alin. (1), art.206, art. 207 alin. (1) si art. 209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de domnul X.

Procedura fiind indeplinita s-a trecut la solutionarea pe fond a contestatiei.

I. Administratia Finantelor Publice ..a emis pe numele contribuabilului X, Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei, in baza art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, a Declaratiei privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. .. si a Actului de adjudecare nr. .. intocmit la data de 04.06.2013 de Biroul Eecutorilor Judecatoresti Asociati “..”.

II. Prin contestatia formulata domnul X solicita anularea Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .. si emiterea unei alte decizii de impunere, corespunzatoare venitului obtinut din transferul proprietatii, invocand in sustinere urmatoarele argumente:

- imobilul detinut in coproprietate cu sotia sa (..) a fost adjudecat in procedura de eecutare silita, la pretul de .. lei, conform actului de adjudecare nr. .. intocmit de BEJ Asociati “..”;

- suma ce trebuia sa fie luata in calcul la stabilirea bazei de impozitare trebuie sa fie venitul obtinut din transferul proprietatii asupra imobilului de ... lei (respectiv ½ din ... lei) conform actului de adjudecare, si nu suma de 295.000 lei,

(respectiv ½ din .. lei) venit luat in calcul AFP Buftea, reprezentand valoarea stabilita prin raportul de expertiza efectuat in cadrul procedurii de executare silita.

- in cadrul aceluiasi dosar de executare alt organ fiscal, a calculat sotiei sale in calitate de coproprietar acelasi tip de impozit folosindu-se ca baza de impozitare pretul la care s-a adjudecat bunul inscris in actul de adjudecare (.. lei);

In concluzie, contestatarul solicita admiterea contestatiei, intrucat baza de impozitare nu poate fi alta decat venitul obtinut din transfer, venit care in speta nu poate fi comparat cu grila notarilor publici.

III. Fata de constatările organelor de administrare fiscala, sustinerile contestatarului, reglementarile legale in vigoare pentru perioada analizata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat pe venitul din transferul dreptului de proprietate prin adjudecare in cadrul unei proceduri de executare silita imobiliara, se ia in calcul valoarea stabilita prin raportul de expertiza intocmit de evaluator autorizat, valoarea orientativa stabilita prin expertiza intocmita de camera notarilor publici sau valoarea de adjudecare a imobilului.

In fapt, conform Actului de adjudecare nr. .. intocmit la data de 04.06.2013 in dosarul de executare nr. .., care constituie titlu de proprietate, imobilul situat in Bucuresti, str.. apartinand numitilor X si ..., in calitate de debitor, a fost adjudecat in contul creantei de adjudecatorul .., la pretul de .. RON.

In temeiul dispozitiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a solicitarii efectuata de adjudecator, Administratia Finantelor Publice Buftea a emis Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .., prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit in suma de .. lei, calculat la valoarea stabilita prin raportul de expertiza intocmit de evaluator autorizat in suma de .. lei, (reprezentand 50% din valoarea stabilita prin raportul de expertiza intocmit de evaluator autorizat in suma de .. lei), mentionata in procesul-verbal de licitatie publica intocmit in data de .. emis de BEJ Asociati “..”, cealalta cota de 50% apartinand numitei ., cu domiciliul in Bucuresti, sos. ...

Prin contestatia formulata domnul X sustine ca nu datoreaza impozitul stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .., pe motiv ca baza de impozitare nu poate fi alta decat venitul obtinut din transfer, venit care in speta nu poate fi comparat cu grila notarilor publici.

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

“**Art. 77¹**. - (1) **La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora**, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, **contribuabilii datoreaza un impozit** care se calculeaza astfel:

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobândite într-un termen de pâna la 3 ani inclusiv:

- 3% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- **2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv**;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv. (...)

(4) **Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale.** În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin epertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin epertiza, cu eceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între sotii, caz în care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate.(...)

(6) (...) În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau **prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent.** Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. **Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maimum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151² si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completările ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, in sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se *intelege **persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului.*** In cazul

transferului dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate** sau dezmembramintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.
(...)

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer:** vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, **inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea.** (...)

151⁷. (...) În cazul **transferurilor prin executare silită**, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul avea sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, **organul de executare silită sau cumpărătorul, după caz,** trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, **prin depunerea documentației aferente transferului.**"

Conform alin. (1) al art. 26 și art. 29 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

*"Art. 26 - **Platitor al obligației fiscale este debitorul sau persoana care în numele debitorului, conform legii, are obligația de a plăti sau de a reține și de a plăti, după caz, impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte sume datorate bugetului general consolidat.**"*

*"Art. 29 - (1) **Drepturile și obligațiile din raportul juridic fiscal trec asupra succesorilor debitorului în condițiile dreptului comun.**"*

Potrivit art. 773 și art. 774 din Codul de procedură civilă se precizează care sunt efectele adjudecării astfel:

*"**Art. 773. - (1) Eecutorul judecătoresc îi va elibera, sub semnătura sa, fiecărui adjudecatar în parte un certificat de adjudecare, care va cuprinde data și locul licitației, numele adjudecatarului, indicarea bunului adjudecat și, după caz, a prețului plătit sau care urmează să fie plătit.** (...)"*

*"**Art. 774 - Prin adjudecare, cumpărătorul devine, de la data predării, proprietarul bunului adjudecat, liber de orice sarcini, care se strămută de drept asupra prețului plătit, în afară de cazul în care adjudecatarul ar fi de acord să fie menținute sau vânzarea s-a făcut în condițiile art. 768 alin. (6).**"*

Avand in vedere dispozitiile legale mai sus-citate rezulta ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.

De asemenea, in cazul transferul dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, prin eecutare silita, in situatia in care eista mai multi coproprietari ai imobilului, se procedeaza astfel:

- contribuabilii din patrimoniul carora se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venit, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 77¹ din Codul fiscal si au obligatia de a declara venitul obtinut in maimum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, in vederea calcularii impozitului;

- dupa epirarea termenului de 10 zile inclusiv, in care contribuabilii aveau sarcina declararii veniturii la organele fiscale competente, pentru transferurile prin alte modalitati decat procedura notariala sau judecatoreasca, organul de eecutare silita sau cumparatorii, dupa caz, trebuie sa solicite organelor fiscale competente stabilirea impozitului si emiterea deciziei de impunere pentru fiecare coproprietar al imobilului, conform procedurilor legale, prin depunerea documentatiei aferente aferente transferului;

- la stabilirea bazei de calcul a impozitului, in cazul in care transferul proprietatii imobiliare se realizeaza prin procedura de eecutare silita, organele fiscale competente stabilesc impozitul si emit decizia de impunere pentru fiecare coproprietar al imobilului, luand in considerare **venitul obtinut** de catre fiecare contribuabil in urma transferului proprietatii imobiliare prin procedura de eecutare silita, venit care se regaseste in documentatia aferenta transferului si care reprezinta valoarea de adjudecare a imobilului.

Documentatia de adjudecare are in vedere acele acte care atesta transferul proprietatii in cadrul procedurii de eecutare silita (vanzare silita), acestea sunt potrivit Legii nr. 134/2010 republicata, privind Codul de procedura civila, procesul verbal de licitatie, actul de adjudecare care prevede mentiunea ca **actul de adjudecare este titlu de proprietate** si ca poate fi in scris in cartea funciara, respectiv certificatul de adjudecare.

In consecinta, impozitul datorat se calculeaza la valoarea de adjudecare precizata in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare. In acest sens s-a pronuntat si Directia Generala de Legislatie Cod Fiscal si reglementari Vamale din cadrul Ministerului Finantelor Publice prin adresa nr. ...

Din analiza documentelor eistente la dosarul cauzei rezulta urmatoarele:

- prin actul de adjudecare nr. . emis de BEJ Asociati “..”, creditorul urmaritor Banca .. a solicitat demararea procedurii de eecutare silita asupra

debitorilor X si .., in baza titlului executoriu reprezentat de contractul de credit nr. .., in vederea recuperarii unei creante.

- la data de 16.05.2013 s-a procedat la vanzarea la licitatie publica a imobilului situat in Bucuresti, .., apartinand debitorilor X si .., acesta fiind adjudecat de catre . la pretul de .. lei, incheindu-se in acest sens Procesul-Verbal de licitatie publica intocmit la data de 16.05.2013.

Astfel, vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatar, la pretul de .. lei.

Fata de cele mai sus prezentate, se constata ca organul fiscal a stabilit impozit datorat in suma de .. lei pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, prin aplicarea cotei de 2% la $\frac{1}{2}$ din valoarea la care a fost evaluat prin raportul de evaluare mentionat in Procesul-verbal de licitatie publica incheiat la data de 16.04.2013, respectiv .. lei, fara a lua in considerare la stabilirea bazei de calcul a impozitului in cazul in care transferul proprietatii imobiliare se realizeaza prin procedura de executare silita, venitul obtinut de catre fiecare contribuabil in urma transferului proprietatii imobiliare prin procedura de executare silita, venit care se regaseste in documentatia aferenta transferului si care reprezinta valoarea de adjudecare a imobilului.

Avand in vedere cele precizate mai sus, documentele aneate la dosarul cauzei, prevederile legale in materie in vigoare, precizarile Directiei Generale de Legislatie Cod Fiscal si reglementari Vamale din adresa nr. .., se va respinge in parte contestatia pentru suma de .. lei reprezentand impozitul datorat pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, calculat prin aplicarea cotei de 2% la $\frac{1}{2}$ din valoarea de adjudecare a imobilului prevazuta in actul de adjudecare, respectiv .. lei si se va admite in parte contestatia pentru diferenta de impozit in suma de .. lei (.. lei - . lei).

Potrivit prevederilor art.216 din O.G. nr.92/2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala:

"(1) Prin decizie contestatia va putea fi admisa, în totalitate sau în parte, ori respinsa.

(2) În cazul admiterii contestatiei se decide, dupa caz, anulara totala sau partiala a actului atacat."

Drept urmare, contestatia formulata de domnul X urmeaza sa fie admisa in parte pentru suma de ..lei cu consecinta anularii in parte a Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. .. pentru suma de ... lei si a se respinge

pentru suma de .. lei reprezentand impozitul datorat pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, calculat prin aplicarea cotei de 2% la $\frac{1}{2}$ din valoarea de adjudecare a imobilului prevazuta in actul de adjudecare.

Pentru considerentele aratate si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151² si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, alin. (1) al art. 26 ai art. 29, art. 216 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 773 si art. 774 din Codul de procedura civila

DECIDE

1. Admite in parte contestatia formulata de domnul X pentru suma de .. lei si anuleaza in parte Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. ..., emisa de Administratia Finantelor Publice a Orasului .. pentru suma de .. lei;

2. Respinge in parte ca neintemeiata contestatia formulata de domnul X impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. ..., pentru suma de .. lei reprezentand impozitul datorat pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, calculat prin aplicarea cotei de 2% la $\frac{1}{2}$ din valoarea de adjudecare a imobilului prevazuta in actul de adjudecare.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata, in termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Bucuresti.