



## DECIZIA nr. 17/2008

privind solutionarea contestatiei depusa de **M. I. M.**  
cu domiciliul in loc. M. V., jud. Cluj, la Administratia Finantelor Publice a  
mun. Turda si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor  
Publice a jud. Cluj.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. -/...01.2008, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Turda, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de **M. I. M.** cu domiciliu in loc. M. V., formulata impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 1230301... din ...11.2007.

Contestatia formulata prin Cabinet de Avocat "G. N." din mun. Turda, este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal atacat a fost comunicat petentei la data de ...11.2007 (potrivit datei inscrise pe actul atacat confirmata cu semnatura de primire), iar contestatia a fost transmisa prin posta la data de ...12.2007 fiind inregistrata la Administratia Finantelor Publice a mun. Turda sub nr. .../...12.2007.

In virtutea rolului sau activ, cu adresa nr. .../VIII/...01.2008 transmisa prin posta cu scrisoare recomandata cu confirmare de primire, organul de solutionare a contestatiei a cerut contribuabilei sa revina cu precizari privind cuantumul sumei totale contestate, individualizata pe categorii de impozite, taxe, precum si accesorii ale acestora, intrucat din continutul contestatiei nu rezulta acest aspect, respectiv sa transmita imputernicirea avocatiala in original, care sa dovedeasca calitatea de imputernicit al avocatului care a formulat si depus contestatia petentei.

Cu adresa inregistrata la D.G.F.P. a judetului Cluj sub nr. .../...01.2008, contestatoarea (prin avocat) comunica organului fiscal ca *"am contestat suma de "y" lei, stabilita prin decizia de impunere anuala nr. 1230301.../... noiembrie 2007 ca fiind impozit datorat de catre subsemnata, raportat la un pretins venit realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal"*, anexand la aceasta adresa si imputernicirea avocatiala a avocatului care a redactat in numele petentei contestatia formulata.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul

Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de **M. I. M.** cu domiciliu in loc. M. V., jud. Cluj.

**I.** Petenta contesta masura dispusa prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 1230301... din ...11.2007 prin care a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma de "y" lei, solicitand anulara acesteia, din urmatoarele motive:

- in anul 2007 nu am instrainat nici un imobil, nu am realizat venituri din astfel de activitati si in consecinta nu pot fi obligata sa achit impozit aferent instrainarii unor imobile.

- prin decizia atacata nu se arata care este venitul in functie de care s-a stabilit acest impozit, data la care ar fi fost realizat venitul si care sunt criteriile in functie de care au fost stabilite obligatiile suplimentare in sarcina mea.

- este adevarat ca total meu a instrainat catre terti mai multe terenuri la datele de: ... decembrie 2002, ... februarie 2003, ... iulie 2003 si ... aprilie 2004, insa acestea au fost incasate la datele respective, cand astfel de venituri nu erau supuse impozitarii.

**II.** Prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 intocmita pe numele **M. I. M.** cu domiciliu in loc. M. V., emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Turda, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 este in suma totala de "y" lei, astfel incat a rezultat ca impozitul pe venit datorat de contribuabila este in suma de "y" lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilei a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. .../2007 pronuntata de Judecatoria Turda in sedinta publica din ...05.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de ...07.2007, coroborate cu prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

**III.** Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petenta, in raport de actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele:

**Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca petenta datoreaza bugetului de stat obligatia de plata stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, in suma de "y" lei, in conditiile in care prin operatiunile mentionate in Sentinta civila care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale s-a realizat dezmembrarea unei parcele de teren si care apoi au fost vandute unor terte persoane.**

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca potrivit Sentinte Civile nr. .../2007 a Judecatoriei Turda pronuntata in sedinta publica din data de ...05.2007 si ramasa definitiva si irevocabila la data de ...07.2007 s-a constatat ca imobilul inscris in CF nr. 18... M. V., nr. top 3.../1, 3.../1, 4.../1, 4.../1, 4.../2/1, 4.../4/1/1, 4.../4/1/1, 4.../1/1/1, 4.../1/1/1 cu destinatia de "casa, curte si gradina" in suprafata totala de ... mp are ca proprietar tabular pe numitul M. I. Din acest imobil, prin acte sub semnatura privata, numitul M. I. a promis la datele de ...09.2002, ...12.2002, ...02.2003, ...07.2003, ...04.2004, ...05.2005 instrainarea a diferite suprafete de teren catre persoane fizice,

contravaloarea acestora fiind achitata la datele respective, fara insa a proceda la indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara.

Intrucat, defunctul M. I. nu si-a dus la indeplinire obligatia asumata, aceasta s-a transmis ca efect al succesiunii catre paratele M. R., M. I. M. si I. D. B. carora le-au revenit obligatia de a incheia cu reclamantii contracte de vanzare-cumparare in forma autentica, iar in caz de refuz sentinta va tine loc de act autentic de instrainare.

Prin Sentinta Civila nr. .../2007 a Judecatoriei Turda, ramasa definitiva si irevocabila la data de ...07.2007, se dispune dezmembrarea imobilului cu nr. top 3.../1, 3.../1, 4.../1, 4.../1, 4.../2/1, 4.../4/1/1, 4.../4/1/1, 4.../1/1/1, 4.../1/1/1 cu destinatia de "casa, curte si gradina" in suprafata totala de ... mp in sase imobile noi, din care cinci parcele in suprafata totala de ... mp. sunt instrainate catre terte persoane fizice, astfel:

- parcela nr. 2 in suprafata de ... mp catre B. C.,
- parcela nr. 3 in suprafata de ... mp catre M. A.,
- parcela nr. 4 in suprafata de ... mp catre L. I. si L. O.,
- parcela nr. 5 in suprafata de ... mp catre C. M.,
- parcela nr. 6 in suprafata de ... mp catre B. V.

In baza Sentintei Civile nr. .../2007 mentionata mai sus si in care se mai precizeaza ca se **dispune intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea acestora ca bun propriu cu titlu de cumparare**, organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Turda procedeaza la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 in suma de "y" lei, datorat de **M. I. M.** cu domiciliu in loc. M. V., prin aplicarea prevederilor art. 77<sup>1</sup>, alin. 1 din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si a pct. 151<sup>2</sup> si 151<sup>5</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/22.01.2004, astfel cum au fost modificate prin Hotararea Guvernului nr. 1861/ 21.12.2006.

In speta, prevederile art. art. 77<sup>1</sup>, alin. (1), (4) si (6) din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, stipuleaza ca:

*"ART. 77<sup>1</sup> Definirea veniturii din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal*

*(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre 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 calculează astfel:*

*a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de pana la 3 ani inclusiv:*

- 3% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv; [...].

*(4) Impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. In cazul in care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin*

**expertiza intocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare.**

(6) [...], In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se va calcula si se va incasa de catre organul fiscal competent. Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii, [...]".

Prevederile pct. 151<sup>2</sup> lit. a), e), si 151<sup>5</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, aplicabile la data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. .../2007 a Judecatoriei Turda, arata ca :

“151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:

a) **prin contribuabil**, in sensul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **se intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului. In cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia prin acte juridice intre vii, contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele acestuia: vanzatorul, donatorul, credentierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere etc. [...].**

e) **prin transferul dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea prin acte juridice intre vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza printr-o hotărare judecatoreasca.**

151<sup>5</sup>. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77<sup>1</sup> alin. (1) și (3) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare se calculeaza la valoarea declarata de parti. **In cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita de expertizele intocmite de catre Camerele Notarilor Publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare. [...].**

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. .../2007 a Judecatoriei Turda pronuntata in sedinta publica din data de ...05.2007 si ramasa definitiva la data de ...07.2007 s-a realizat dezmembrarea parcelei nr. top 3.../1, 3.../1, 4.../1, 4.../1, 4.../2/1, 4.../4/1/1, 4.../4/1/1, 4.../1/1/1, 4.../1/1/1 cu destinatia de "**casa, curte si gradina**" in suprafata totala de ... mp in sase parcele, din care cinci parcele in suprafata totala de ... mp au fost instrainate catre terte persoane fizice si s-a dispus **intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea acestora ca bun propriu cu titlu de cumparare**, realizandu-se in acest fel un transfer al dreptului de proprietate.

Totodata, se retine ca transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de ...07.2007, data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. .../2007 prin care s-a dispus dezmembrarea imobilului cu suprafata de ... mp si intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea reclamantilor care au dobandit aceasta calitate ca bun propriu



cu titlu de cumparare pentru cele cinci parcele care au fost instrainate si care sunt in suprafata totala de ... mp.

Ori, potrivit prevederilor legale citate mai sus, in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, **"la transferul dreptului de proprietate, [...], contribuabilii datoreaza un impozit"**, contribuabil fiind cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, astfel ca in spetata supusa analizei aceasta calitate de contribuabil revine d-nei M. R., M. I. M. si I. D. . ca succesori ai defunctului M. I..

Din analiza continutului anexei 1 la Decizia de impunere atacata, prin care organul fiscal a calculat venitul impozabil in suma de ... lei si a impozitului pe venit in suma de "y" lei datorat de catre contribuabila bugetului de stat, organul investit cu solutionarea contestatiei retine ca acesta a procedat legal la stabilirea obligatiei de plata, cu obiectiuni in ceea ce priveste quantumul sumei datorate, intrucat la stabilirea venitului impozabil supus impozitarii s-a utilizat un curs de schimb de 1 euro = 3,533 lei, valabil la data de 31.10.2006, cand in fapt trebuia utilizat cursul de schimb valabil la data la care a avut loc transferul dreptului de proprietate, respectiv la data de ...07.2007.

Pentru acest considerent, organul de solutionare a contestatiei procedeaza la recalcularea venitului impozabil si impicit a impozitului pe venit real datorat de catre petenta pentru operatiunilor realizate, dupa cum urmeaza:

- intrucat din actul prin care s-a dispus dezmembrarea imobilului si instrainarea celor cinci parcele rezulta ca valoarea masei instrainate este sub valoarea orientativa stabilita de expertiza intocmita de Camera Notarilor Publici, s-a luat ca baza de calcul aceasta din urma valoare, care pentru imobilul in cauza este de 12 euro/mp (conform expertizei anexata in copie la dosarul cauzei),

- s-a calculat valoarea in lei a imobilelor a carui proprietate a fost transferata reclamantilor, prin aplicarea cursului de schimb valutar (1 euro = 3,1276 lei) din ziua in care sentinta s-a declarat definitiva si irevocabila (...07.2007),

... mp x 12 euro/mp x 3,1276 lei = "y" lei

- s-a stabilit cota parte din valoarea imobilelor, care ii revine contribuabilei **M. I. M.**, potrivit Sentintei Civile nr. .../2007, astfel:

"y" lei x 1/3 = "y" lei

- intrucat din documentele existente la dosarul cauzei nu rezulta perioada de detinere a proprietatii, s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea cotei de 3% la valoarea masei care revine contribuabilei in conformitate cu prevederile art. 77<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

"y" lei x 3 % = "y" lei

Prin urmare, se retine ca venitul impozabil este in suma de "y" lei, aferent caruia rezulta un impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare in suma de "y" lei pe care petenta il datoreaza bugetului de stat, fata de obligatia de plata in suma de "y" lei stabilita prin decizia atacata.

Referitor la motivele invocate de petenta potrivit carora *"in anul 2007 nu am instrainat nici un imobil [...]"*, respectiv *"este adevarat ca tatal meu a instrainat catre terti mai multe terenuri la datele de: ... decembrie 2002, ... februarie 2003, ... iulie 2003 si ... aprilie 2004"*, se poate arata ca acestea nu sunt relevante la solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat potrivit prevederilor art. 26 (1) din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/13.03.1996, republicata, dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale

sunt opozabile față de terți doar prin înscrierea în cartea funciara, cu câteva excepții de strictă interpretare unde nu se încadrează contestația, iar legiuitorul prin actele normative citate mai sus, face referire la impozitul datorat în cazul transferului dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare, a cărui stabilire se realizează în funcție de valoarea masei transferate și care în speta analizată s-a efectuat prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă la data de ...07.2007.

În contextul celor prezentate mai sus, se constată că obligația de plată pe care contribuabilul o datorează bugetului de stat este în suma de "y" lei, motiv pentru care contestația formulată de petentă urmează să se respingă ca neantemeiată pentru suma de "y" și se admite pentru suma de "y" lei.

Pentru considerentele arătate și în temeiul prevederilor legale enunțate în cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozițiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210, alin. (1) și ale art. 216 din Ordonanța Guvernului 92/24.12.2003, republicată, privind Codul de procedură fiscală (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007, se

### **DECIDE:**

1. Admiterea parțială a contestației formulată de **M. I. M.** cu domiciliul în loc. M. V., pentru suma de "y" lei, stabilită suplimentar prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 1230301.../...11.2007.

2. Respingerea ca neantemeiată a contestației formulată de **M. I. M.** cu domiciliul în loc. M. V., pentru suma de "y" lei, stabilită suplimentar prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 1230301.../...11.2007.

3. Comunicarea Deciziei de soluționare a contestației către petentă, respectiv Administrația Finanelor Publice a mun. Turda.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Cluj, în termen de 6 luni de la comunicare.

**DIRECTOR EXECUTIV**