

DECIZIA nr. 175 din 2012 privind solutionarea
contestatiei formulata de **domnul X**,
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. ...

Directia Generala a Finantelor Publice a municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata cu adresa nr. ..., inregistrata la D.G.F.P.-M.B sub nr. ..., de catre Administratia Finantelor Publice sector ... cu privire la contestatia formulata de domnul X, cu domiciliul in Bucuresti,

Obiectul contestatiei, transmisa prin posta la data de **15.02.2012** si inregistrata la Administratia Finantelor Publice sector ... sub nr. ..., il constituie decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. ..., comunicata la data de **16.01.2012**, prin care contribuabilului i s-a stabilit 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 a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de domnul X.

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

I. Prin contestatia formulata domnul X sustine ca nu datoreaza impozitul pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare in suma de ... lei stabilit prin decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. ..., pe motiv ca este gresita baza de impunere in suma de ... lei, intrucat suma primita in fata martorilor si a notarului public a fost de ... lei, restul de ... lei fiind retinuta pe loc de SC y SRL.

II. Administratia Finantelor Publice sector ... a emis pe numele contribuabilului X decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe 2011 nr. ..., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei, in baza Sentintei civile nr. ... pronuntata de catre Judecatoria ..., ramasa definitiva si irevocabila.

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

Cauza supusa solutionarii este daca domnul X datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, stabilit in baza unei hotarari judecatoresti ramasa definitiva si irevocabila, ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare pentru un teren.

In fapt, intre domnul X si S.C. y S.R.L. a fost incheiat la data de 20.08.2008, antecontractul de vanzare-cumparare autenticat sub nr. ..., prin care domnul X s-a obligat sa instraineze S.C. y S.R.L. terenul in suprafata de ... mp situat in extravilanul comunei ..., sat ..., judetul ..., evidentiat in

titlul de proprietate nr. ..., in schimbul pretului de ... lei, asa cum rezulta din cuprinsul Sentintei civile nr.

Reclamantul S.C. y S.R.L. a chemat in judecata paratul X, solicitand instantei sa pronunte o hotarare prin care sa se constate faptul ca prin antecontractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. ... din 20.08.2008 a cumparat suprafata de ... mp teren situat in extravilanul comunei ..., sat ..., judetul ..., iar hotararea ce se va pronunta sa constate perfecta vanzarea-cumpararea intervenita intre parti la data de 20.08.2008.

Prin sentinta civila nr. ..., ramasa definitiva si irevocabila, pronuntata de Judecatoria ... in dosar nr. ..., a admis actiunea formulata de reclamantul SC y SRL, in contradictoriu cu paratul X si a constatat perfecta vanzarea-cumpararea intervenita intre parti la data de 20.08.2008 prin care reclamanta a cumparat, iar paratul a vandul suprafata de ... mp teren situat in extravilanul comunei ..., sat ..., judetul ... cu pretul de ... lei, pret pe care cumparatoarea l-a achitat in mainile vanzatorului la data incheierii in scrisului sub semnatura privata.

In baza adresei nr. ... inregistrata la Administratia Finantelor Publice sector ... sub nr. ..., prin care Administratia Finantelor Publice ... a transmis in copie Sentinta Civila nr. ... emisa de Judecatoria ..., a fost emisa decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe 2011 nr. ..., prin care s-a stabilit in sarcina domnului X un impozit datorat in suma de ... lei.

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

"(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:

(...)

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 expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia 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) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, dupa caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si încasat se vireaza pâna la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei în care a fost retinut. **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 hotarârrii.** Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotarârriilor judecatoresti si a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica îndeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin. (1) si (3) si, în cazul în care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere pâna la plata impozitului.”

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151², pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizica careia îi revine obligatia de plata a impozitului. **În 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: vânzatorul, credentierul, transmitatorul în cazul contractului de întretinere, al actului de dare în plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie.**

(...)

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se înțelege înstrainarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vânzare-cumparare, donatie, renta viagera, întretinere, schimb, dare în plata, tranzactie, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizeaza în baza unei hotarârrii judecatoresti si altele asemenea;**

(...)

151⁷. [...] **Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a instantei de fond hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârrii.** În situatia în care instantele judecatoresti nu transmit în termenul legal documentatia prevazuta de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentatiei prezentate de acesta. În situatia în care la primirea documentatiei transmise de instantele judecatoresti constata diferente care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilita potrivit hotarârii judecatoresti sau documentatiei aferente hotarârii, în situatia în care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

[...]

În cazul în care se solicita intabularea dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, în temeiul hotarârii judecatoresti, registratorii de carte funciara vor verifica existenta deciziei de impunere emise de organul fiscal competent si dovada achitarii impozitului."

Avand in vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor de orice fel fara constructie, in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia. Impozitul datorat se calculeaza in functie de perioada de detinere a terenurilor respective.

Pentru corecta incadrare si aplicare a normelor legale privind impozitarea veniturilor aferente transferului proprietilor imobiliare din patrimoniul personal, urmeaza ca, in raport de datele dosarului, sa se sintetizeze si consemneze starea de fapt, cu respectarea cronologiei actelor si faptelor juridice ce au precedat emiterea deciziei de impunere atacata.

In acest context urmeaza a fi retinute aspectele constatate si masurile dispuse de Judecatoria ..., judetul ... prin Sentinta civila nr. ... care are legatura cu speta supusa solutionarii:

La data de 20.08.2008, terenul in suprafata de ... mp, situat pe raza comunei ..., judetul ..., supus impunerii, a facut obiectul unui antecontract de vanzare-cumparare, incheiat intre promitentul-vanzator X si promitentă-cumparatoare SC y SRL.

Instanta a retinut ca paratul X este proprietarul suprafetei de teren instrainat si pretul a fost achitat de cumparator in mainile vanzatorului la data incheierii inscrisului sub semnatura privata, avand drept obiect obligatia de a face, constand in aceea ca partile sa se prezinte la notar pentru a incheia act autentic pentru insasi validitatea conventiei de instrainare.

Instanta a constatat ca prin inscrisul, respectiv antecontractul de vanzare-cumparare autenticat sub nr. ..., domnul X a vandut, iar SC y SRL a cumparat suprafata de ... mp teren situat in extravilanul comunei ..., judetul ..., cu pretul de ... lei, pret care a fost achitat de cumparator in mainile vanzatorului la data autentificarii antecontractului nr...., iar in temeiul dispozitiilor art. 5 alin. 2 din Legea nr.247/2005 a admis actiunea si a consfintit vanzarea-cumpararea suprafetei de ... mp teren.

Se retine ca, prin antecontractul de vanzare-cumparare incheiat la 20.08.2008, dreptul de proprietate asupra **terenul** in litigiu nu a trecut din patrimoniul promitentului-vanzator X in patrimoniul promitentului cumparator SC y SRL, antecontractul dand nastere, in primul rand, la un drept de creanta, ambele parti obligandu-se sa incheie in viitor, la pretul stabilit, un contract de vanzare-cumparare (obligatii reciproce de a face). Spre deosebire de antecontract, hotararea pronuntata de instanta de judecata tine loc de act (contract) autentic de vanzare-cumparare, prin ea transferandu-se dreptul de proprietate **al terenului in litigiu**, cumparatorul dobandind dreptul de a se bucura si dispune de acesta in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege.

Fata de cele mai sus aratate, solicitarea contestatorului *de reducere a bazei impozabile de la suma de ... lei la suma de ... lei, pe motiv ca suma primita in fata martorilor si a notarului public a fost de ... lei, restul sumei fiind retinut de SC y SRL*, este neintemeiata si nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei, intrucat, in baza sentintei civile nr. ... pronuntata de Judecatoria ..., ramasa definitiva si irevocabila, a avut loc transferul dreptului de proprietate asupra suprafetei de teren in litigiu, dupa cum prevede si pct. 151² lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, la pretul de ... lei, pret pe care cumparatoarea l-a achitat in mainile vanzatorului la data incheierii in scrisului sub semnatura privata.

Astfel, **obligatia platii impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare se naste** in momentul realizarii acestui transfer, respectiv **la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii judecatoresti ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare**, conform art. 77¹ alin. (6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia contribuabilului X impotriva deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. ..., pentru impozitul in suma de ... lei, prin aplicarea cotei de 2% asupra pretului de vanzare in suma de ... lei mentionat in sentinta civila nr. ..., definitiva si irevocabila pronuntata de Judecatoria ... in dosarul nr.

Pentru considerentele ce preced 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, art. 216 alin. (1) din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE:

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de contribuabilului X impotriva deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. ..., emisa de Administratia Finantelor Publice sector ... impozitul in suma de ... lei.

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