

**DECIZIA nr. 240 din 2014 privind solutionarea
contestatiei formulata de doamna X,
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 Sector .. a Finantelor Publice cu privire la contestatia formulata de doamna X, cu domiciliul in sos. ..., Bucuresti.

Obiectul contestatiei, transmisa prin posta la data de **13.09.2013** si inregistrata la Administratia Sector .. a Finantelor Publice sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. .., comunicata prin posta la data de **09.09.2013**, prin care s-a stabilit in sarcina contribuabilei 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 doamna X.

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

I. Administratia Sector .. a Finantelor Publice a emis pe numele contribuabilei X decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 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 si a Hotararii judecatoresti nr. ..pronuntata in data de 15.11.2011 de catre Judecatoria .. in dosarul nr. .. ramasa definitiva si irevocabila la data de 12.12.2011, comunicata organului fiscal cu adresa inregistrata sub nr. ...

II. Doamna X solicita scutirea la plata a sumei de .. lei stabilita prin decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. .., invocand in sustinere urmatoarele argumente:

- a primit mostenire de la parinti 1,91 ha teren arabil in comuna .., judetul Dolj;
- a avut contract de arendare la Asociatia de Proprietari din comuna .., judetul Dolj;
- in data de ..2009 a vandut 1,3 ha teren arabil Asociatiei de proprietari, al carei imputernicit era domnul .., conform unui precontract de vanzare-cumparare, ramanand 61 ari pentru care nu avea dezbatuta succesiunea;
- in data de ...2010 a vandut 61 ari domnului ..., iar ceilalti mostenitori au vandut partea lor de mostenire in data de ...2011.

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

Cauza supusa solutionarii este daca doamna 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 doamna X si S.C. Y S.R.L. a fost incheiata o conventie de vanzare cumparare (promisiune bilaterala de vanzare-cumparare), prin care doamna X s-a obligat sa instraineze societatii Y S.R.L. teren extravilan in suprafata de 13042,6 mp, situat pe raza comunei .., judetul Dolj, in schimbul pretului de .. lei, asa cum rezulta din cuprinsul Sentintei civile nr. ...

Reclamantul S.C. Y S.R.L. a chemat in judecata parata X, solicitand instantei sa pronunte o hotarare prin care sa se constate faptul ca a dobandit dreptul de proprietate asupra suprafetei de 13042,6 mp, situat pe raza comunei .., judetul Dolj, iar hotararea ce se va pronunta sa tina loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Prin sentinta civila nr. .., ramasa definitiva si irevocabila la data de 28.12.2011, Judecatoria Calafat a admis actiunea formulata de reclamantul S.C. Y S.R.L., in contradictoriu cu parata X si a constatat valabilitatea conventiei civile incheiata intre parata si reclamanta la data de 03.07.2009, prin care reclamanta a cumparat de la parata terenul extravilan in suprafata de 13.042,6 mp situat pe raza comunei .., judetul Dolj, iar hotararea pronuntata tine loc de act autentic de vanzare-cumparare.

In baza adresei inregistrata la Administratia sector .. a Finantelor Publice sub nr. .., prin care Judecatoria ..judetul Dolj a transmis in copie Sentinta Civila nr. .., 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 doamnei 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 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 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 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 incasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, dupa caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si incasat se vireaza pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei in care a fost retinut. **In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia**, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), **se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) si (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**. Pentru înscrierea drepturilor dobandite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotararilor judecatoresti, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica indeplinirea 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 pana 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 intelege persoana fizica careia ii 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: vanzatorul, credientierul, 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 intelege instrainarea, 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**: vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, întretinere, schimb, dare în plata, tranzactie, aport la capitalul social, **inclusiv în cazul cand transferul se realizeaza în baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea**;

151⁶. **Expertizele privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare vor fi comunicate directiilor teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii urmatoare primirii acestora.**

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 hotarârii. *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 în hotarârea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii sau în documentatia aferenta hotarârii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice.

[...]

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, în 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 în momentul incheierii acesteia. Impozitul datorat se calculeaza în 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, în 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.

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

Terenul extravilan în suprafata de 13042,6 mp, situat în tarlăua .. parcela .., pe raza comunei .., judetul Dolj, supus impunerii, a facut obiectul unui precontract (antecontract) de vanzare-cumparare, încheiat între promitenta-vanzatoare X si promitentul-cumparator S.C. Y S.R.L.

Instanta a retinut ca parata este proprietara terenului conform sentintei civile nr. .. pronuntata de Judecatoria .. în dosarul ...

Se retine ca, prin precontractul de vanzare-cumparare, incheiat intre promitenta-vanzatoare X si promitentul-cumparator S.C Y S.R.L., dreptul de proprietate asupra **terenul extravilan** in litigiu nu a trecut din patrimoniul promitentei-vanzatoare in patrimoniul promitentului cumparator, 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 **a terenul in litigiu**, cumparatorul dobandind dreptul de a se bucura si dispune de acesta in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege.

Prin sentinta civila nr. .., ramasa definitiva si irevocabila la data de 28.12.2011, Judecatoria .. a admis actiunea formulata de reclamantul S.C. Y S.R.L., in contradictoriu cu parata X si a constatat valabilitatea conventiei civile incheiata intre parata si reclamanta la data de 03.07.2009, prin care reclamanta a cumparat de la parata terenul extravilan in suprafata de 13.042,6 mp situat pe raza comunei .., judetul Dolj, iar hotararea pronuntata tine loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Fata de cele mai sus aratate, solicitarea contestatoarei de scutire a impozitului datorat in suma de .. lei 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 la data de 28.12.2011, are 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.

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.

Totodata, avand in vedere ca prin sentinta civila pronuntata de Judecatoria ..este precizata valoarea terenului pe baza valorii declarate de parti, si nu pe baza unui expertize efectuate de un expert autorizat in conditiile legii, valoarea impozabila a fost stabilita conform dispozitiilor exprese ale art. 77¹ alin. (4) teza a doua din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si ale pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia contribuabilei X impotriva deciziei decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. .., pentru impozitul in suma de .. lei.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151², pct. 151⁶ 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 contribuabila **X** impotriva deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. .., emisa de Administratia sector .. a Finantelor Publice pentru 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.