



Ministerul Finantelor Publice

Agentia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finantelor Publice
a Județului Vâlcea



Str. General Magheru nr. 17
Râmnicu Vâlcea
Tel : +0250 737777
Fax : +0250 737620
e-mail :
date.valcea.vl@mfinante.ro

D E C I Z I A N R... din2010

privind modul de soluționare a contestației formulată de D-nul cu domiciliul în Localitatea....., înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea sub numărul

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea - biroul de soluționare contestații - a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea cu adresa nr., înregistrată la DGFP Valcea sub nr., asupra contestației formulată de d-nul, cu domiciliul în loc. înregistrată la aceasta sub nr.....

Contestația are ca obiect suma de ... lei stabilită prin Decizia de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul ... întocmită de organele de impunere din cadrul Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. din data de2009.

Decizia de impunere a fost comunicată contribuabilului la data de..... potrivit confirmării de primire existente în copie la dosarul contestației.

Contestația este semnată de D-ul și a fost respectat termenul legal de 30 de zile prevăzut de art.207 alin.1 din OG nr.92/2003, republicată la data de 31.07.2007, privind Codul de procedură fiscală.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 alin.(1) și art. 209 alin.1, lit.a din OG 92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este competentă să soluționeze contestația formulată de d-ul ..., înregistrată la D.G.F.P Valcea sub nr... din pentru suma de lei.

Procedura legală fiind îndeplinită s-a trecut la analiza pe fond a contestației.

I. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se constată următoarele:

A. Petentul contestă Decizia de impunere anuală pe anul, cu nr. de înregistrare ... din comunicată la data de, și pe care o considera nelegală din următoarele motive :

Potentul arată că prin decizia sus-menționată i s-a calculat și a fost obligată să plătească un impozit în sumă de lei pentru imobilul: casa de locuit cu trei camere în

suprafata de. mp,... in suprafata de .. mp precum si in suprafata de .. mp din loc .., sat

Petentul arată că imobilul în cauză l-a înstrăinat d-ului, cu care la data de a încheiat un înscris sub semnatura privată (chitanța), acesta din urmă achitându-i pretul de lei la aceeași dată.

Petentul arată că, odată cu încheierea înscrisului respectiv (chitanța) se angaja să întocmească actul autentic la momentul la care documentația cadastrală era finalizată.

Referitor la obligațiile fiscale calculate în sarcina sa de către organele fiscale, petentul consideră că prin sentința civilă nr. a Judecătoriei Rm. Vâlcea, aceste obligații se consideră născute la data de, când sentința respectivă a rămas irevocabilă prin nerecurare.

În aceste condiții contestatorul consideră că obligațiile sale fiscale trebuiau să fie calculate de organul fiscal în funcție de acea dată și la suma pe care acesta a încasat-o efectiv , adică ... lei.

De aceea, acesta consideră că impozitul stabilit în sarcina sa , de ... lei, este unul exagerat și greșit calculat, acesta având o bază de impozitare aleatorie, fără a avea vreo legătură cu suma reală încasată.

B. Din actul administrativ fiscal contestat rezulta următoarele :

D-nul ... are domiciliul în Loc. ..., județul Vâlcea, și cod numeric personal

În baza art. 77 (1) din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii judecătorești nr. .. pronunțată în ședința din data de de către Judecătoria Rm. Vâlcea, în dosarul nr., rămasă definitivă și irevocabilă în data de..... prin nerecurare, se stabilește în sarcina acestui contribuabil impozitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Obiectul impozitarii este proprietatea, înstrăinată de d-ul .. cumparatorului , constând în : " " situate în comuna , jud Valcea.

Astfel, prin Decizia de impunere nr. din2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei cu confirmare de primire la data de, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de lei lei s-a stabilit în sarcina D-lui un impozit datorat în sumă de lei din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniu personal.

II. Luând în considerare constatarile organului fiscal de impunere, motivațiile invocate de petentă, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative în vigoare pe perioada supusă impunerii se rețin următoarele:

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este investită să se pronunțe dacă suma de lei , reprezentând impozit din transferul proprietăților

imobiliare din patrimoniu personal stabilit în sarcina **d-lui** din Loc. ... , jud Valcea, este legal datorată de acesta .

Cauza supusă soluționării este dacă impozitul stabilit în sarcina d-lui legal datorat de acesta, în condițiile în care valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost mai mică decât valoarea stabilită orientativ prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, iar sentința civilă nr. .. a Judecătoriei Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul, sentința ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare a ramas definitiva si irevocabila la data de

În fapt, prin adresa înregistrată la Direcția Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr. din, Judecătoria Rm. Vâlcea a înaintat în copie legalizată Sentința civilă nr. ..., pronunțată în dosarul nr. în temeiul art. 77 ^1 alin. (6) Cod fiscal și Ordinului comun al Ministerului Economiei și Finanțelor și Ministerul Justiției nr., în vederea desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prin prin sentința civilă nr..... din, devenită definitivă și irevocabilă prin nerecurare în data de instanța de judecată constată că între pârâțul, în calitate de vânzător și reclamantul, în calitate de cumpărător, s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare intitulat "chitanță" din data de, având ca obiect imobilul constând în: casa cu 3 camere în suprafața de" situate în comuna...., sat....., jud Valcea, pentru prețul de

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr. ... din **ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** încheiat între, în calitate de vânzător, și, în calitate de cumpărător, având ca obiect imobilul teren în suprafața totală de mp și al construcțiilor existente pe acesta, respectiv casa cu camere în suprafața de ... mp și un fanar de ... mp, situate pe raza localității...., pct. " ", județul Vâlcea.

În baza acestei hotărâri judecătorești, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de ... lei pentru proprietatea înstrăinată , în temeiul art. 77 ^1 , art.11 din Legea nr. 571 / 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale prevederilor din HG 44/2004 - Partea I pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 571/2003 privind Codul Fiscal.

Astfel, prin Decizia de impunere anuală nr. ... din data de ... organele de impunere au procedat la stabilirea în sarcina d-lui...., în calitate de vânzător, a unui impozit aferent acestei tranzacții în sumă de lei .

Prin contestația formulată, d-ul .. arată că obligațiile sale fiscale trebuiau calculate raportat la data la care sentința civilă nr.. a ramas irevocabilă , adică la data de .. și raportat la suma efectiv încasată de petenta, adică RON.

În drept, sunt aplicabile prevederile Legii 571/2003 privind Codul fiscal, astfel:

ART. 77¹ referitor la *Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*, stipulează următoarele :

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora,

precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, **contribuabilii datorează un impozit care se calculează** astfel:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

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

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

- **2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;**
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. **În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.**

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(6) (...). În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează **prin hotărâre judecătorească** sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. (...).

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se virează și se reține integral la bugetul de stat.

(8) Procedura de calculare, încasare și virare a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se vor stabili prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Deasemenea, HG Nr. 44 din 22/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal , *la pct.151^2 relativ la Definirea unor termeni*, precizează:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77^1 din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

*În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil** este cel din patrimoniul căruia se transferă*

dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: **vânzătorul**, credentierul, transmitorul 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 dezmembrămintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare,(...), inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.(...)

g) data dobândirii se consideră:(...)

- în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată **data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești**;(..."

Având în vedere prevederile legale invocate se reține că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia asupra terenurilor de orice fel fără construcții, ce face obiectul cauzei dedusă judecății, contribuabilii **datorează un impozit** care se calculează funcție de data dobândirii acestora.

Pentru acuratețe se rețin de asemenea precizările din normele metodologice făcute de legiuitor relativ la definirea unor termeni care au conchis la stabilirea cadrului legal privind transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, și anume :

Prin contribuabil se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului, care în cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia, în speța vânzătorul.

Prin transferul dreptului de proprietate se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer, inclusiv în cazul **când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești**, data dobândirii dreptului de proprietate fiind considerată **data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești.**

De asemenea, se reține că impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, **iar în situația în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză.**

Expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice de către Camerele notarilor publici, actualizate anual.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează **prin hotărâre judecătorească** impozitul se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. În această situație, instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.

Reținând prevederile legale invocate și având în vedere documentele aflate la dosarul cauzei, se reține că între contestator, în calitate de vânzător și.... în calitate de cumpărător, la data de s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare intitulat "chitanță" având ca obiect imobilul, compus din: casa cu. camere in suprafata de ... mp , fanar de mp si teren aferent acestora in suprafata de mp" situate in comuna , jud Valcea, pentru prețul de lei .).

De asemenea, se reține că în ședința publică din data de, în dosarul nr...., instanța de judecată a luat act de soluționarea cauzei civile formulate de reclamantul ..., cu domiciliul în, jud. Vâlcea, în contradictoriu cu pârâul cu domiciliul în com. Vâlcea, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

În situația dată, în temeiul art. 77¹ alin. (6) Cod fiscal, Judecătoria Rm. Vâlcea a procedat la transmiterea către DGFP Vâlcea a sentinței civile nr. din...., în copii legalizate, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă prin nerecurare, pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, în dosarul nr., în vederea "desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal".

În consecință, organele de impunere din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Rm.Vâlcea au procedat la determinarea bazei de impozitare pentru tranzacția efectuată de în anul ... în calitate de vânzător, având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească pentru proprietatea înstrăinată: "casa cu... camere in suprafata de mp , fanar de ... mp si teren aferent acestora in suprafata de mp " ,.....

În atare situație, **în drept**, HG nr. 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, pct. 151 ^ 5 privind Determinarea valorii impozabile, precizează : " *La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.*"

Deasemenea, pct. 151⁶ din același act normativ precizează : " Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor până la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal următor.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici **privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii** definiți la pct. 151² din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici."

La determinarea bazei de impozitare pentru stabilirea impozitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, organele fiscale au avut în vedere totodată și prevederile art. 11 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, relativ la aplicarea Codului fiscal, și pentru care legiuitorul stipulează prevederi speciale sub aspectul următor :

"(1) La stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe în înțelesul prezentului cod, autoritățile fiscale pot să nu ia în considerare o tranzacție care nu are un scop economic sau *pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției.*

(2) În cadrul unei tranzacții între persoane afiliate, autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, **pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției**. La stabilirea prețului de piață al tranzacțiilor între persoane afiliate se folosește cea mai adecvată dintre următoarele metode:

a) metoda comparării prețurilor, prin care prețul de piață se stabilește pe baza prețurilor plătite altor persoane care vând bunuri sau servicii comparabile către persoane independente;(...)"

Din prevederile legale invocate se reține că la stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe autoritățile fiscale pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției. Autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.

În atare situație, prin Referatul nr. ... din2009, anexă la dosarul cauzei, Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea a procedat la o determinare comparativă a valorilor de tranzacționare în scopul reflectării corecte a prețului de piață, utilizându-se metoda comparării pentru determinarea valorilor reale de circulație ale imobilelor pe piața din Municipiul Rm. Vâlcea.

Astfel, pentru anul, în vederea determinării bazei de impunere și stabilirii impozitului din transferul dreptului de proprietate, stabilite în baza unor hotărâri judecătorești, s-a propus recalcularea (majorarea) valorilor din catalogul transmis de Camera Notarilor Publici cu o cotă procentuală de..... %.

În atare situație, pornind de la valorile de catalog, comunicate prin raportul de evaluare a bunurilor imobile din județul Vâlcea valabil pentru anul transmis de Camera Notarilor Publici, anexă la dosarul cauzei, la care s-a aplicat majorarea în cotă procentuală de% aprobată de Direcția Finanțelor Publice a Județului Vâlcea prin referatul nr., a fost stabilită baza de impunere și impozitul din transferul dreptului de proprietate, în sarcina petentului, astfel :

A. -preț catalog casa = ron/ mp

-preț recalculat = ... ron / mp x % (coeficientul de majorare a valorilor din catalog pentru anul 2009) = ron/ mp; =..... RON/ mp

..... mp. x RON/ mp. = lei

B. -preț catalog fanar = ... ron/ mp

-preț recalculat = ron / mp x .. % (coeficientul de majorare a valorilor din catalog pentru anul 2009) = ron/ mp; ... = RON/ mp

..... mp. x RON / mp. = ,... lei

C. -preț catalog teren = ron/ mp

-preț recalculat = ron / mp x % (coeficientul de majorare a valorilor din catalog pentru anul 2009) = ... ron / mp; ... = RON/ mp

(.... mp. x RON / mp = lei

Rezulta astfel o baza totala de impunere in suma de ... lei (... lei + lei + lei).

Procedând în conformitate cu ART. 77¹ alin. (1) lit. a) Cod fiscal, precizat anterior organele de impunere au aplicat la baza de impunere determinată, procentul de 2%, stabilind termenul de dobândire ca fiind mai mare 3 ani și având în vedere data când sentința civilă nr. .. a rămas definitivă și irevocabilă, potrivit legii, respectiv ..., după cum urmează :

... x 2% = ... lei

Astfel, prin Decizia de impunere nr. din ... emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de lei a fost stabilită în sarcina d-lui o obligație de plată în sumă de lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Față de cele prezentate, se reține că, întrucât valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost de ... lei RON, deci mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notariilor publici, rezultă că organul de impunere în mod legal a procedat la o nouă evaluare a bunului imobil, comparativ cu prețul de tranzacționare pe piață la categoria acelorași imobile, stabilind astfel în sarcina contestatorului o obligație de plată în sumă de lei reprezentând impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

În concluzie, față de considerentele de mai sus, și potrivit reglementărilor legale invocate rezultă că în mod legal organele fiscale au stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul , nr. din, obligația fiscală în sumă de lei reprezentând **impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal** motiv pentru care se va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de d-nul.....

Având în vedere considerentele reținute în cuprinsul prezentei decizii și în temeiul art.205 alin 1 ,art. 209 alin (1) lit. a, art. 213 alin (1) , art. 216 alin.(1) din OG92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală republicat la 31.07.2007, se :

DECIDE :

Respingerea contestației formulată de domnul ... cu domiciliul în localitatea, jud Valcea ca neîntemeiată pentru suma de lei reprezentând impozit *din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal* pe anul ...

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată la Tribunalul Vâlcea în termen de 6 luni de la data comunicării.

DIRECTOR COORDONATOR,

.....