

DECIZIA nr.251/2008
privind solutionarea contestatiei formulata
de contribuabilul **X**,
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. x

Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice Sector 1, cu adresa nr. x, inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. x asupra contestatiei formulata de contribuabilul **X**, cu domiciliul in x.

Obiectul contestatiei, inregistrata la A.F.P. Sector 1 sub nr. x, il constituie Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, comunicata in data de 27.06.2008, prin care organul fiscal a stabilit un impozit datorat in suma de x lei.

Avand in vedere prevederile art. 205 alin. (1), art. 207 (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 contribuabilul **X**.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, rezulta urmatoarele:

I. In sustinerea contestatiei, contribuabilul aduce urmatoarele argumente:

Transferul care face obiectul deciziei de impunere contestata a fost efectuat la data de 14.05.2000, de catre tatal sau, x, decedat la data de 16.01.2007.

Prin hotararea judecatoreasca pronuntata in dosarul nr. x, contribuabilul impreuna cu mama sa, in calitate de mostenitori, au recunoscut chitanta incheiata intre tatal sau si cumparatorul x, prin care s-au instrainat bunurile contra sumei de x lei.

In concluzie, contestatarul solicita anularea deciziei de impunere contestata, intrucat nu a efectuat niciun transfer de proprietate imobiliara, iar in anul 2000, cand s-a efectuat in realitate transferul respectiv, nu erau in vigoare prevederile Codului fiscal.

II. Prin Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, AFP Sector 1 a stabilit un impozit datorat in suma de x lei.

III. Avand in vedere documentele existente la dosarul cauzei, constatarile organului fiscal, sustinerile contribuabilului si prevederile legale in vigoare pe perioada supusa impunerii se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca se datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in baza unei hotarari judecatoresti ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare pronuntata in anul 2008, in conditiile in care antecontractul de vanzare-cumparare a fost incheiat in anul 2000.

In fapt, intre x, tatal contestatarului **X** si x a fost incheiat, la data de 14.05.2000, un antecontract de vanzare-cumparare, prin care primul, in calitate de promitent vanzator, se obliga

sa vanda promitentilor cumparatori imobilul "casa de locuit, in suprafata construita de 72 mp si terenul aferent de 1.300 mp", situat in intravilanul comunei x, jud. x, tarlăua x, parcela x.

La aceeasi data promitentul vanzator a predat posesia terenului si a casei, iar promitentii cumparatori au achitat pretul convenit, urmand sa se prezinte la notariat in vederea perfectarii actului de vanzare-cumparare.

La inceputul anului 2007, promitentul vanzator, x, a decedat, lasand ca mostenitor pe domnul X, sotia supravietuitoare a defunctului renuntand la mostenire.

Intrucat promitentul vanzator, respectiv mostenitorul acestuia nu si-a respectat obligatia asumata prin antecontract, promitentii cumparatori au formulat actiune in instanta, prin care au solicitat sa se pronunte o hotarare judecatoreasca care sa tina loc de contract de vanzare-cumparare.

Prin sentinta civila nr. x, Judecatoria Buzau a admis actiunea formulata de reclamantii x si a constatat valabilitatea antecontractului de vanzare-cumparare, hotararea pronuntata tinand loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Aceasta sentinta a ramas definitiva prin nerecurare.

In baza comunicarii primita de la DGFP-Buzau, organele fiscale din cadrul Administratiei Finantelor Publice Sector 1 au emis Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr.x, prin care s-a stabilit in sarcina domnului X, in calitate de unic mostenitor al domnului x, un impozit datorat in suma de x lei.

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal:

"(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembrămintelor 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 (...).

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) si (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 această valoare. (...)**

(6) (...) **În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situatiile prevăzute la alin. (1) si (3), se va realiza prin hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va încasa de către organul fiscal competent.** Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive si irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea si documentatia aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive si irevocabile a hotărârii."

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale mai sus citate, 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*, 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 dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice intre vii, contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vanzatorul, credentierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere, al actului de dare in plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie. (...)

e) **prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se intelege instrainarea, prin acte juridice intre vii, a dreptului de proprietate sau a**

dezmembramentelor acestuia, **indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer:** vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, dare in plata, tranzactie, aport la capitalul social, **inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza in baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea.**”

“151⁶. **Expertizele privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare** vor fi comunicate directiilor teritoriale ale Ministerului Economiei si Finantelor pana la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, **pentru a fi utilizate in anul fiscal urmator.**

Expertizele intocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiti la pct. 151² din prezentele norme metodologice, in cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertiza camerei notarilor publici.

Obligatia de a calcula si de a incasa impozitul revine:

- notarilor publici pentru actele autentificate de acestia;
- organului fiscal competent in celelalte cazuri”.

“151⁷. **Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile in cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramentelor acestuia** vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala instantei de fond hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii.

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

In cazul in care in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii sau in documentatia aferenta hotararii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, **baza de calcul a impozitului se va stabili in conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice.** (...).“

Avand in vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, 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.

In cazul in speta, promisiunea de vanzare-cumparare ce face obiectul antecontractului incheiat in anul 2000 **nu constituie o vanzare-cumparare si nu poate produce efectele unei asemenea tranzactii.** Promisiunea bilaterala constituie un contract distinct, ce da nastere *la drepturi 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, prin contractul de vanzare-cumparare se realizeaza transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumparatorul dobandind dreptul de a se bucura si dispune de un lucru in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege.

Intrucat in dispozitivul sentintei civile nr. x s-a prevazut in mod expres ca hotararea pronuntata **“tine loc de contract de vanzare-cumparare”**, rezulta ca, **in baza acestei hotarari are loc transferul dreptului de proprietate asupra imobilului, casa de locuit si asupra terenului aferent**, dupa cum prevede si pct. 151² lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, contrar sustinerilor contribuabilului, potrivit carora “transferul a fost efectuat la data de 14.05.2000”.

De altfel, aceasta susținere este contrazisă chiar de reținerile instanței de judecată din considerentele sentinței civile nerecurate, în sensul că *“antecontractul încheiat între parti nu a avut ca efect stramutarea dreptului de proprietate din patrimoniul paratului în cel al reclamantilor”*, iar *“imobilul se afla în proprietatea acestuia (<< paratului >>), așa cum rezultă din certificatul de moștenitor nr. x”*.

Prin urmare, imobilul în discuție a trecut din proprietatea defunctului x în proprietatea moștenitorului X (conform datelor din certificatul de moștenitor), iar în baza obligației de “a face” contractată de defunct, instanța judecătorească l-a obligat pe moștenitor să instruiască imobilul dobândit prin moștenire către reclamantii prin proces, printr-o hotărâre ce ține loc de contract de vânzare-cumpărare.

De asemenea, faptul că suma aferentă tranzacției a fost încasată integral în anul 2000, în momentul încheierii antecontractului, nu prezintă relevanță în soluționarea cauzei întrucât *obligatia plății impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare se năște în momentul realizării acestui transfer, respectiv la data ramanerii definitive și irevocabilă (definitivă prin nerecurare) a hotărârii judecătorești ce ține loc de contract de vânzare-cumpărare* (în data de 16.11.2007), conform art. 77¹ alin. (6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, având în vedere că prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria Buzău **nu sunt precizate valoarea imobilului și a terenului aferent**, valoarea impozabilă a fost stabilită conform dispozițiilor exprese ale art. 77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151⁶ și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în baza expertizelor privind valoarea de circulație a bunurilor imobiliare comunicate de Camerele notariilor publici direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice (în speta, cele din județul Buzău). Prin urmare, susținerile contribuabilului privind calculul eronat al impozitului datorat nu sunt întemeiate.

Față de situația mai sus prezentată urmează a respinge ca neîntemeiată contestația contribuabilului X formulată împotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x pentru impozitul în suma de x lei.

Pentru considerentele ce preced și în temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151², pct. 151⁶ și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare și art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată

DECIDE:

Respinge ca neîntemeiată contestația formulată de contribuabilul X împotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, emisă de Administrația Finanțelor Publice Sector 1 pentru impozitul în suma de x 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.