

DECIZIA nr. 490 din 19.11.2010
privind solutionarea contestatiei formulata de domnul
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 catre Administratia Finantelor Publice sector x cu adresa nr. x, inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. x, cu privire la contestatia formulata de domnul X, cu domiciliul in Bucuresti, str. x, sector x.

Obiectul contestatiei, inregistrata la organele fiscale teritoriale sub nr. x, il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de x lei din care contribuabilul contesta suma de x 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 impotriva deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x, prin care organele de impunere au stabilit un impozit datorat in suma de x lei, din care domnul X contesta suma de x lei.

Contribuabilul sustine ca prin decizia contestata i s-a calculat baza de impunere la suma de x lei, avand la baza expertiza Camerei Notarilor Public, cu toate ca in cazul acestuia nu se aplica dispozitiile art. 77 pct. 4.

Baza de impunere nu se calculeaza la valoarea expertizei in cazul hotararilor judecatoresti, textul de lege limitandu-se expres la art. 77. pct. 4 la „valoarea declarata de parti prin actul prin care se transfera proprietatului” si neincluzand in aceasta situatie hotararile judecatoresti.

In concluzie, contribuabilul solicita rectificarea deciziei contestate in conformitate cu prevederile legale, urmand a se stabili ca baza de impunere valoarea de x euro, astfel cum a fost stabilita prin hotarare, cu atat mai mult cu cat vanzarea a avut loc in anul 2007 si nu in anul 2010.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x, Administratia Finantelor Publice sector xa stabilit in sarcina domnului X un impozit datorat in suma de x lei.

III. Avand in vedere documentele existente la dosarul cauzei, constatările 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 2010, in conditiile in care în hotărârea judecătorească (sentinta civila nr. x) nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii.

In fapt, prin sentinta civila nr. x, Judecatoria sectorului 1 Bucuresti a admis actiunea formulata de reclamantntul Cabinetul de Avocat Xsi a constatat valabilitatea
Pg. 1/5

antecontractului de vanzare-cumparare, hotararea pronuntata tinand loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Sentinta civila nr. x a ramas definitiva si irevocabila prin neapelare la data de x, conform mentiunii instantei de pe copia existenta la dosarul cauzei.

Prin cererea inregistrata la Administratia Finantelor Publice sector x sub nr. x contribuabilul X a solicitat sa i se calculeze impozitul pentru apartamentul din str. x, sector x Bucuresti.

In baza sentintei civile nr. x pronuntata in dosar nr. x, comunicata de instanta judecatoreasca in temeiul art. 77¹ alin. 6 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Administratia Finantelor Publice sector xa emis pe numele contribuabilului X Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x, prin care a stabilit in sarcina acesteia un impozit in suma de x lei, calculat in baza art. 77¹ alin. 1 lit. b) a doua liniuta din Legea nr. 571/2003, respectiv $x \text{ lei} + x (1\% \times x \text{ lei}) = x \text{ lei}$.

Contribuabilul sustine ca prin decizia contestata i s-a calculat baza de impunere la suma de x lei, avand la baza expertiza Camerei Notarilor Publici , cu toate ca in cazul acestuia nu se aplica dispozitiile art. 77 pct. 4 si drept urmare solicita rectificarea deciziei de impunere in conformitate cu prevederile legale, urmand a se stabili ca baza de impunere valoarea de x euro, astfel cum a fost stabilita prin hotarare, cu atata mai mult cu cat vanzarea a avut loc loc in anul 2007 si nu in anul 2010.

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

"(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, 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;

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

- 2% pana 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 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 (...)

(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, 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".

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, în sensul art. 77¹ 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, transmitătorul 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, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea.**"

"151⁵. *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.*"

"151⁶. **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.

Obligația de a calcula și de a încasa impozitul revine:

- notarilor publici pentru actele autentificate de aceștia;
- organului fiscal competent în celelalte cazuri".

"151⁷. **Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia** vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânării definitive și irevocabile a hotărârii.

Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului.

În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice. (...)."

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta că este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest

Pg. 3/5

transfer si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia. Baza de calcul a impozitului este cea stabilita in hotararea judecatoreasca in situatia in care este stabilita de un expert autorizat, in caz contrar se stabileste potrivit expertizei privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare comunicate de camerele notarilor publici.

Afirmatiile contribuabilului precum ca *"prin decizia contestata i s-a calculat baza de impunere la suma de x lei, avand la baza expertiza Camerei Notarilor Publici, si ca baza de impunere nu se calculeaza la valoarea expertizei in cazul hotararilor judecatoresti, textul de lege limitandu-se expres la art. 77. pct. 4 la „valoarea declarata de parti prin actul prin care se transfera proprietatului si neincluzand in aceasta situatie hotararile judecatoresti"*, nu pot fi retinute in solutionarea favorabila a contestatiei intrucat acelasi art. 77. pct. 4 prevede in continuare ca in 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.**

Nici solicitarea contribuabilului privind rectificarea deciziei contestate in conformitate cu prevederile legale, urmand a se stabili ca baza de impunere valoarea de x euro, astfel cum a fost stabilita prin hotarare nu poate fi retinuta intrucat valoarea de tranzactie de x euro a fost stabilita de parti de comun acord fara a avea la baza o expertiza întocmită de camera notarilor publici, iar in conformitate cu prevederile legale precitate **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.**

Or in cazul in speta , **in hotararea judecatoreasca nr. x 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 si pe cale de consecinta, baza de calcul a impozitului** se stabileste in conditiile pct. 151⁶ normele metodologice, care prevad ca **„Expertizele intocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii.**

Intrucat in dispozitivul sentintei civile nr. x, ramasa definitiva si irevocabila prin neapelare la data de **23.09.2010** 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 de locuit, 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 *„vanzarea s-a efectuat in anul 2007 si nu in anul 2010"*.

Chiar in conditiile in care s-ar calcula impozitul pe anul 2007 asa cum sustine contribuabilul, se retine ca imobilul care a facut obiectul contractului de vanzare – cumparare este dobandit de contestatar la data de 11 ianuarie 2001 deci este dobandit la o data mai mare de 3 ani, si pe cale de consecinta, impozitul calculat in baza art. 77¹ alin. 1 lit. b) a doua liniuta din Legea nr. 571/2003, este tot de x lei.

In ceea ce priveste modul de calcul al valorii terenului precizam ca acesta s-a realizat in temeiul pct.151⁶ si pct.151⁷ date in aplicarea art.77¹, alin.(5) si alin.(6) din Codul fiscal, citate mai sus, respectiv pe baza expertizei privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile comunicata de Camera notarilor publici, intrucat in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat si nici in documentatia aferenta hotararii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

Valoarea imobilului de x lei a fost stabilita asadar pe baza de expertiza intocmita de Camera Notarilor Publici Bucuresti (Anexa 7/1), care prevede un pret de x euro la cursul 4,2 lei/euro, iar impozitul datorat este de x lei [pana la $x = x \text{ lei} + x (1\% \times x \text{ lei}) = x \text{ lei}$].

Avand in vedere ca domnul X a solicitat calculul impozitului numai asupra sumei de x euro pentru diferenta de x euro (x-x) acesta datoreaza un impozit in suma de x lei astfel:

	valoare in euro pentru imobil	curs valutar lei/euro	baza impozabil a in lei	impozit conform decizie
Impozit stabilit prin decizie conform expertiza	x	x	x	x
total impozit				x
baza impozabila necontestata	x	x	x	x
total impozit necontestat				x
impozit contestat si datorat				x

Astfel, se retine ca **obligatia platii impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare se naste** in momentul realizarii acestui transfer, respectiv **la data ramanerii definitiva si irevocabila (definitiva prin neapelare) a hotararii judecatoresti ce tine loc de contract de vanzare-cumparare** (in data de 23.09.2010), conform art. 77¹ alin. (6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin urmare, sustinerile contribuabilului privind calcul eronat al impozitului datorat nu sunt intemeiate.

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a respinge ca neintemeiata contestatia contribuabilului X formulata impotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x pentru impozitul in suma de x 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 si art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE

Respinge contestatia formulata de contribuabilul X impotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. x emisa de Administratia Finantelor Publice sector x, pentru impozitul in 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 comunicare, la Tribunalul Bucuresti.