

DECIZIA nr.180/2008
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 de solutionare a contestatiilor a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice Sector 4, 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 4 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 **11.04.2008**, prin care organul fiscal a stabilit un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta 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:

La data de 26.04.2005 a incheiat cu x un antecontract de vanzare-cumparare, prin care s-a angajat sa vanda un teren in suprafata de x mp, la pretul de x euro, avand ca termen de plata data de 03.08.2005.

Intrucat promitentul cumparator nu a achitat intreaga suma in termenul stipulat in antecontract, contribuabilul a refuzat sa intocmeasca contractul de vanzare-cumparare.

De asemenea, domnul x l-a dat in judecata, solicitand instantei sa emita o sentinta care sa tina loc de act de vanzare-cumparare.

Astfel ca, prin sentinta nr. x s-a dispus trecerea terenului din proprietatea contestatarului in proprietatea promitentului cumparator, fara a-l obliga pe acesta din urma la plata catre proprietar a diferentei de bani neachitata (x lei).

Prin urmare, a fost deposedat ilegal si abuziv de un teren a carui valoare este foarte mare.

In concluzie, contribuabilul solicita exonerarea de la plata diferentei de impozit stabilita prin decizia contestata pana la data rezolvarii litigiului cu justitia de la Buftea si cu judecatorul care a pronuntat sentinta.

II. Prin Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, AFP Sector 4 a stabilit un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta in suma de x lei.

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

Cauza supusa solutionarii este daca organul fiscal a stabilit corect faptul ca domnul X datoreaza un impozit in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta in suma de x lei pentru anul 2007, in conditiile in care prin Sentinta civila nr. x, ramasa irevocabila prin Decizia civila nr. x, s-a constatat intervenita vanzarea terenului intravilan situat in com. x, in suprafata de x mp, parcela x lot x, tarla x.

In fapt, in baza Sentintei civile nr. x, ramasa irevocabila prin Decizia civila nr. x, prin care s-a constatat intervenita vanzarea terenului intravilan situat in com. x, in suprafata de x mp, parcela x lot x, tarla x, AFP Sector 4 a emis Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, stabilind in sarcina domnului X un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta in suma de x lei.

In drept, potrivit prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, actualizat la data de 01.01.2007 si ale pct. 151² din Normele metodologice de aplicare a art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004:

Codul fiscal:

“Art. 77¹. - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fără constructii, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel:

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si **pentru terenurile de orice fel fără constructii**, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv. (...)

(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) (...) Instantele 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.“

Norme metodologice:

“151². Definirea unor termeni:

a) prin **contribuabil**, în sensul art. 77 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligatia de plată a impozitului. În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, etc. (...)

d) prin **terenuri** de orice fel, fără constructii, se înțelege: terenurile situate în intravilan sau extravilan.

e) prin **transferul dreptului de proprietate** sau a 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, donatie, rentă viageră, întreținere, schimb, **inclusiv în cazul când transferul se realizează printr-o hotărâre judecătorească.**”

Avand in vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca in cazul transferului dreptului de proprietate asupra terenurilor, **inclusiv în cazul când transferul se realizează printr-o hotărâre judecătorească, contribuabilii (vanzatorii) datorează un impozit.**

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, rezulta urmatoarele:

- prin cererea din data de 30.01.2006, reclamantii x si x l-au chemat in judecata pe domnul x, solicitand constatarea transferului dreptului de proprietate asupra terenului intravilan situat in com. x, in suprafata de x mp, parcela x lot x, tarla x, care face obiectul antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. x, ca urmare a indeplinirii de catre reclamanti a obligatiei de achitare a intregului pret;

- prin Sentinta civila nr. x, ramasa irevocabila prin Decizia civila nr. x, s-a constatat intervenita vanzarea terenului intravilan mai sus mentionat;

- Judecatoria Buftea, respectiv Administratia Finantelor Publice a orasului Buftea au transmis Administratiei Finantelor Publice Sector 4, Sentinta civila nr. x irevocabila, in vederea stabilirii in sarcina contestatarului a impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal ;

- AFP Sector 4 a emis Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, prin care a stabilit un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta in suma de x lei.

Fata de cele mai sus prezentate, se constata ca prin Sentinta civila nr. x s-a stabilit ca a intervenit vanzarea terenului intravilan situat in com. x, in suprafata de x mp, parcela x lot x, tarla x, astfel ca **s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate**, acesta avand loc in data data de **22.02.2007**, cand sentinta respectiva a ramas irevocabila prin Decizia civila nr. x.

Nu pot fi retinute in solutionarea favorabila a cauzei argumentele contribuabilului potrivit carora a fost impozitat in mod "ilegal si abuziv", intrucat **exista o hotarare judecătoreasca** (Sentinta civila nr. x) **definitiva si irevocabila**, prin care s-a stabilit transferul dreptului de proprietate asupra unui teren, situatie in care contestatarul a devenit un "contribuabil" caruia îi revine obligatia de plată a impozitului, în sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, actualizat la data de 01.01.2007.

De asemenea, nu pot fi retinute nici motivatiile referitoare la modul in care instanta de fond a judecat cauza, deoarece prin Decizia civila nr. x, Sentinta civila nr. x a devenit irevocabila, organul de impunere stabilind obligatia de plata in baza unei hotarari definitive si irevocabile, astfel cum prevede art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

In ceea ce priveste solicitarea contestatarului privind exonerarea la plata a impozitului datorat, mentionam ca legiuitorul a **prevazut in mod expres si limitativ** cazurile in care nu se datoreaza impozit, contribuabilul neincadrandu-se in niciuna dintre situatiile stipulate de dispozitiile art. 77¹ din Codul fiscal, actualizat la data de 01.01.2007.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca AFP Sector 4 a emis corect Decizia de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, prin care a stabilit in sarcina domnului **X**, un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta in suma de x lei.

Drept pentru care, contestatia formulata urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele aratate mai sus si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, actualizat la data de 01.01.2007, pct. 151² din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de domnul **X** impotriva Deciziei de impunere de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. x, prin care AFP Sector 4 a stabilit un impozit datorat in suma de x lei, respectiv o diferenta de impozit fata de impunerea precedenta 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.