



ROMANIA – Ministerul Economiei și Finanțelor

AGENZIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Bistrița-Năsăud
Biroul de soluționare a contestațiilor

DOSAR NR. 40/ 2008

DECIZIA NR. 34/07.05.2008

privind soluționarea contestației formulate de J.E. , înregistrată la D.G.F.P. Bistrița - Năsăud sub nr. 5645/26.03.2008

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița – Năsăud a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița prin adresa nr.5645/26.03.2008, în legătură cu contestația depusă de d-na J.E.

Contestația este formulată împotriva măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 141/14.02.2008 (fila 12) întocmită de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, act prin care s-a stabilit în sarcina contribuabilului impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de **S lei**.

În raport cu datele din dosar constatăm că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205, 207 și art. 209 alin. (1) din Codul de procedură fiscală ® și, pe cale de consecință, Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud prin Biroul de soluționare a contestațiilor este investită să soluționeze cauza.

Cu adresele nr.5645//31.03.2008 (filele 27 și 28) s-a solicitat, pe de o parte petentei, completarea contestației în ceea ce privește motivarea în fapt și în drept, depunerea dovezilor pe care se întemeiază contestația, a sumei contestate, precum și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 26.10.1987, iar pe de alta parte, Primăriei Rebrîșoara, relații privind locul unde este situat imobilul care face obiectul cererii. Primăria Rebrîșoara a dat curs celor solicitate prin scrisoarea înregistrată sub nr.6579/08.04.2008, cele comunicate fiind anexate la dosarul cauzei (fila 30).

Din analiza documentelor existente la dosar, rezultă următoarele:

I. Prin Decizia de impunere nr. 141/14.02.2008 (fila 12) organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița au stabilit suplimentar obligații fiscale în cuantum de S lei, reprezentând impozit pe veniturile

din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2008. La baza emiterii deciziei de impunere a stat sentința civilă nr. 1287/20.11.2007(filele 4 la 9) pronunțată în ședința publică de către Judecătoria Năsăud la aceeași dată în dosarul nr. 3067/2005, sentință definitivă și rămasă irevocabilă, care a fost înaintată în copie la data de 18.01.2008 împreună cu raportul de expertiză, Administrației Finanțelor Publice Năsăud (fila 11).Cu adresa înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița sub nr.2263/28.01.2008 (fila 10) A.F.P. Năsăud transmite întreaga documentație în vederea calculării impozitului.

În concret, instanța judecătorească s-a pronunțat prin sentința civilă nr. 1287/2007, rămasa irevocabilă și definitivă, constatând **validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare** sub semnătură privată încheiat la data de 26.10.1987(și menținut prin înscrisul încheiat la 17.12.1988 sub semnătură privată) între pârâta J.E., ca vânzătoare și reclamantii-reconvenționali O.S. și O.A., în calitate de promitenți-cumpărători, având ca obiect vânzarea- cumpărarea terenului arător și pășune în suprafață totală de S1 mp înscris în CF 71 și CF 1570 Rebrișoara, nr.top.9510, 9511, 9508 și 9509 la prețul de S2 lei(valoare la data perfectării acordului de voință) și a unor produse la care s-au obligat cumpărătorii să le predea periodic.

În sensul celor arătate mai sus, organele competente din cadrul A.F.P. a municipiului Bistrița au întocmit Nota de constatare (fila 15) din cuprinsul căreia rezultă că, transferul dreptului de proprietate s-a realizat urmare validării, prin hotărâre judecătorească, a antecontractului de vânzare cumpărare și s-a stabilit pentru contribuabil baza impozabilă în valoare de S3 lei, prin aplicarea la suprafața de S1 mp teren a valorii de piață de 1500 lei/100 mp pentru teren intravilan cultura arător și pășune, Categoria Zona Năsăud, Comune - Grupa I-a, conform celor stabilite prin Raportul de Expertiză a Camerei Notarilor Publici Cluj.

Impozitul aferent acestei categorii de venituri, în sumă de S lei, a fost stabilit prin aplicarea cotei de 3% asupra bazei impozabile, cotă de impozit care se calculează pentru proprietățile imobiliare dobândite într-un termen de până la 3 ani, așa cum prevede art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

II. Împotriva deciziei de impunere nr. 141/14.02.2008 (fila 12) contribuabilul depune contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița sub nr.2923/13.03.2008 (fila 19). Dosarul contestației a fost transmis și înregistrat la registratura generală a D.G.F.P Bistrița - Năsăud sub nr.5645/26.03.2008(fila 23).

În cuprinsul cererii sale petenta contestă decizia de impunere și solicită recalcularea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, arătând că terenul pe care l-a vândut este situat în extravilanul localității Rebrișoara și nu în intravilan, așa cum eronat au stabilit organele de inspecție. Contestatoarea mai arată că în momentul vânzării nu era edificată nici o construcție pe terenul în cauză.

III. Luând în considerare constatările organului de control, motivele invocate de petentă, în raport cu documentația existentă la dosar și prevederile legale incidente în spetă se rețin următoarele :

Așa cum s-a arătat în preambul, prin Sentința civilă nr. 1287/20.11.2007 (filele nr. 4-9), Judecătoria Năsăud a constatat, printre altele, validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 26.10.1987 între pârâta J.E., **în calitate de vânzător** și O.S. și O.A. în calitate de cumpărători, având ca obiect terenul arător și pășune în suprafață totală de S1 mp, înscris în CF 71 și CF 1570 Rebrișoara nr.top.9510, 9511, 9508 și 9509 în schimbul unui preț de S2 lei, sentința urmând să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

În raport cu cele hotărâte de către instanța de fond, măsura dispusă de organele fiscale a fost motivată de calificarea petentei drept **contribuabil** care datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și s-a întemeiat în drept pe prevederile art. 77¹ alin. (1) lit. a) din Codul fiscal (stabilit prin aplicarea cotei de 3% asupra valorii impozabile), a căror conținut este următorul:

Art. 77¹ alin. (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;[.....].

Din analiza acestor prevederi legale, rezulta că, în cazul *transferului dreptului de proprietate*, de înstrăinare prin acte între vii, a construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, **contribuabilii** datorează impozit, stabilind în funcție de intervalul de timp de când au fost dobândite imobilele, cuantumul impozitului.

Modalitatea de calculare a acestui impozit este stipulată la alin. (4) al art. 77¹ din Codul fiscal , astfel :

“ Impozitul prevăzut la alin.(1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care de 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**”.

În speța analizată, transferul dreptului de proprietate s-a realizat prin hotărâre judecătorească, iar în acest caz, potrivit art. 77¹ alin. (6) din Codul fiscal, calculul și încasarea acestui impozit se face de către organele fiscale competente. Așa fiind, cum de altfel s-a arătat în preambul, organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița au stabilit impozitul în cuantum de S lei prin aplicarea cotei de 3 % asupra bazei impozabile, valoare stabilită în funcție de datele înscrise în Raportul de expertiză privind valoarea de circulație a bunurilor imobiliare. Astfel, terenul în cauză a fost încadrat la categoria **localitate reședință de comună, intravilan în zona Năsăud - Grupa I, categoria de folosință – arător și pășune -, valoarea de piață 1.500 lei/100 mp**, rezultând o valoare impozabilă de S3 lei (S1 mp*1.500 lei/100 mp) la care s-a aplicat cota de impozit 3% .

Din analiza celor redate mai sus rezultă că, încadrarea categoriei și stabilirea valorii de piață pe anul 2008 s-a efectuat în baza Raportului de expertiză întocmit de Camera Notarilor Publici Cluj, referitoare la evaluarea terenurilor intravilan și extravilan din județul Bistrița-Năsăud, potrivit art.77.1 lit.a) din Codul fiscal coroborat cu pct. 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal aprobate prin H.G. nr. 44/2004.

Față de această interpretare și încadrare a terenului în datele și parametrii existenți în Raportul de expertiză întocmit de Camera Notarilor Publici, de către organele fiscale, Primăria comunei Rebrișoara prin adresa înregistrată la D.G.F.P. Bistrița-Năsăud sub nr.6579/08.04.2008, ne comunică punctul de vedere privind încadrarea în zonă a suprafeței de S1 mp (cuprinzând topurile înscrise în CF 71 și CF 1570) situată în ridul “Mărul lui Ioan zis și Lazul Crisloci “ aparținând de comuna Rebrișoara.

Din cuprinsul adresei rezultă că terenul înscris în CF 71 și CF 1570 Rebrișoara în suprafață de S1 mp, categoria de folosință arător și pășune, este situat în **extravilanul** comunei în Zona C Rangul IV. Potrivit pct B. Terenuri extravilan localități (pe zone) din jud. Bistrița-Năsăud al Cap. 1. “Rezultatele evaluării” din *Raportul de evaluare terenuri intravilan și extravilan din jud. Bistrița-Năsăud pentru anul 2008* (fila 24) pentru localitățile reședință de comună din zona orașului Năsăud (care include și comuna Rebrișoara) estimarea valorii de piață pentru terenul arabil este de 60 lei/100 mp, iar pentru pășuni prețul de piață este de 40 lei/mp.

Având în vedere că există diferențe majore între datele luate în calcul de organele fiscale în ceea ce privește încadrarea terenului în cauză în intravilan, rezultând valori ale terenului diferite (VT=1500 lei/100 mp) - datorită încadrării topurilor la care s-a făcut trimitere mai sus în intravilanul localității, față de comunicarea Primăriei Rebrișoara, care confirmă încadrarea topurilor în extravilanul localității, unde valoarea de piață a terenului este pentru teren arabil VT =60 lei /100 mp, iar pentru pășune VT = 40 lei/ mp, valoarea de impozitare care rezultă din aplicarea valorilor de piață pentru terenurile situate în extravilan, este diferită față de cea determinată de organele fiscale.

Ținând seama de cele mai sus arătate și pentru o corectă determinare a obligațiilor de plată în ceea ce privește impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se impune desființarea Deciziei de impunere nr.141/14.02.2008 emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, baza de impozitare urmând a se stabili în funcție de datele comunicate de Primaria comunei Rebrișoara, informații care se regăsesc în Raportul de evaluare terenuri întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici, pentru anul 2008, la lit. **B. Terenuri extravilan localități (pe zone) din jud. Bistrița-Năsăud, pct. 7) LOCALITAȚI REȘEDINȚE DE COMUNĂ**, al Cap. 1. Rezultatele evaluării.

Pentru considerentele arătate mai sus, în temeiul art. 216 alin. (3) din Codul de procedură fiscală ® se

DECIDE :

Desființarea în totalitate a Deciziei de impunere nr. 141/14.02.2008 emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, urmând să se încheie un nou act administrativ fiscal având în vedere strict considerentele prezentei decizii, cu respectarea termenului și condițiilor prevăzute de pct. 12.7 din Instrucțiunile aprobate prin ordinul președintelui A.N.A.F. nr. 519/2005.

Prezenta poate fi atacată în termen de 6 luni de la comunicare la Tribunalul Județean Bistrița-Năsăud, Secția de contencios administrativ.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ț.I.

Adresa: Bistrita, Str. 1 Decembrie, nr. 6-8, jud. Bistrita-Nasaud, cod postal 420080
Telefon: 0263-210661; 212623 Fax: 0263-216880 e-mail: contestatii@dgp_bn.ro