

**DECIZIA** nr. 766 din **2014** privind solutionarea  
contestatiile formulate de domnul X,  
cu domiciliul in ...,  
inregistrate la D.G.R.F.P.-Bucuresti  
sub nr. ..

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata cu adresele nr. .., inregistrate la D.G.R.F.P.-Bucuresti sub nr. .., de catre Administratia Sector .. a Finantelor Publice cu privire la contestatiile formulate de domnul X.

Obiectul contestatiilor, transmise prin posta la data de **27.02.2014** si inregistrate la Administratia Sector .. a Finantelor Publice sub nr. .., il constituie urmatoarele Decizii de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, comunicate la data de **29.01.2014** :

- nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**;
  - nr. .., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**.
- Suma totala contestata este de .. **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, coroborat cu pct. 9.5 din Instructiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală aprobate prin Ordinul presedintelui ANAF nr. 450/2013, Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti este investita sa solutioneze contestatiile formulate de domnul X.

Procedura fiind indeplinita s-a trecut la solutionarea pe fond a contestatiei.

I. In baza actului de adjudecare nr. .. emis la data de 19.11.2013 de Biroul Executorilor Judecatoresti Asociati Creanga, Tudorache si Ion in dosarul de executare nr. .., Administratia Sector .. a Finantelor Publice a emis deciziile de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, prin care a stabilit in sarcina numitului X un impozit datorat in suma totala de .. lei, astfel:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Deciziile de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, contestate</b>	<b>Baza de impunere (50% pret de adjudecare)</b>	<b>Impozit datorat (lei)</b>
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Impozitul datorat este aferent venitului reprezentand 50% din pretul de adjudecare, cealalta cota de 50% apartinand numitei Y.

**II.** Contestatarul solicita anulara deciziilor de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, avand in vedere urmatoarele motive:

- cu privire la transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice intre vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, Codul fiscal are in vedere o manifestare de vointa expresa, un act voluntar de instrainare a unui imobil, situatie in care se poate vorbi de obtinerea de venituri;

- impreuna cu sotia sa a constituit asupra terenurilor in cauza o garantie reala imobiliara, in vederea garantarii returnarii unui credit contractat de o terta persoana la Volksbank Romania SA. Intrucat persoana in cauza nu a returnat creditul contractat, banca a procedat la executarea silita a imobilului si l-a adjudecat;

- nu a transferat in mod voluntar proprietatea asupra acestuia ci a fost deposedata silit de dreptul de proprietate, fara a avea vreun folos din aceasta actiune;

- neavand nicio obligatie de plata a vreunei sume de bani catre banca, adjudecarea imobilului in cauza de catre banca in contul creantei nu i-a adus niciun folos ci a profitat altor persoane;

- imobilele au fost cedate gratis si nu a obtinut venituri din aceasta operatiune, neexistand temei pentru obligarea sa la plata impozitului;

- conform contractului de ipoteca autentificat sub nr. .. nu si-a asumat obligatia de a suporta in mod personal plata vreunor obligatii aferente unei executari silita a imobilului in cauza;

- art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal si pct. 151<sup>1</sup> lit.e) din normele de aplicare nu fac nicio referire la adjudecarea la licitatie, acest tip de operatiune neputand fi asimilat ca fiind asemenea celor enumerate in cuprinsul prevederilor mentionate.

In concluzie, contestatarul sustine ca nu datoreaza sumele stabilite prin deciziile de impunere contestate, deoarece nu a obtinut venituri de natura celor

avute in vedere de art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, motiv pentru care solicita anulara acestora.

III. Fata de constatările organelor de administrare fiscala, sustinerile contestatarului, reglementarile legale in vigoare pentru perioada analizata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

***Cauza supusa solutionarii este daca se datoreaza impozit pe venit la transferul dreptului de proprietate prin adjudecare in cadrul unei proceduri de executare silita imobiliara.***

**In fapt**, conform Actului de adjudecare nr. .. emis la data de 19.11.2013, in dosarul de executare nr. .. de catre Biroul Executorilor Judecatoresti Asociati "Creanga, Tudorache si Ion", care constituie titlu de proprietate in urma licitatiei, imobilelor situate in .. constand in terenuri intravilane proprietatea garantilor ipotecari X si Y, a fost adjudecat de catre Volksbank Romania SA, astfel:

- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei;
- pentru imobilul situat in .., suma de .. lei.

Urmare transferului de proprietate asupra terenurilor intravilane sus mentionate, organele fiscale au stabilit in sarcina numitului X un impozit datorat in suma totala de .. lei, prin urmatoarele decizii de impunere:

Nr. crt.	Deciziile de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, contestate	Impozit datorat lei
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

**In drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

**"Art. 77<sup>1</sup>. - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între 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, dobândite într-un termen de pâna la 3 ani inclusiv:

- 3% pâna 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), dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pâna 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 prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale.** În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între sotii, caz în care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate.(...)

(6) (...) În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau **prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent.** Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. **Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151<sup>2</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151<sup>2</sup>. Definierea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, in sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se *intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului*. In cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera**

**dreptul de proprietate** sau dezmembramintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitatorul 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 dezmembramintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor 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. (...)**

151<sup>7</sup>. (...) **În cazul transferurilor prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, contribuabilul are sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în condițiile legii.** (...)"

***Având în vedere dispozițiile legale mai sus-citate rezulta că transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.***

La art. 774 din Codul de procedură civilă se precizează care sunt efectele adjudecării astfel: "*Prin adjudecare, cumpărătorul devine, de la data predării, proprietarul bunului adjudecat, liber de orice sarcini, care se strămută de drept asupra prețului plătit, în afară de cazul în care adjudecatorul ar fi de acord să fie menținute sau vânzarea s-a făcut în condițiile art. 768 alin. (6).*"

Astfel, impozitul pe venit se datorează la orice formă de transfer a dreptului de proprietate prin acte juridice între vii, cu excepțiile indicate expres la art. 77<sup>1</sup> alin. (2) din Codul fiscal. În acest sens, pct. 151<sup>2</sup> lit. e) din Normele metodologice de aplicare precizează că impozitul se datorează **indiferent de tipul sau natura actului** prin care se realizează transferul dreptului de proprietate prin acte juridice între vii.

În acest sens se reține și faptul că doctrina și practica judiciară a calificat **actul de adjudecare**, întocmit de către executorul judecătoresc în procedura urmăririi silite imobiliare ca un **act autentic prin care se confirmă efectuarea unei vânzări-cumpărări fortate**. Deși vânzarea-cumpărarea fortată, prin licitație, prezintă unele particularități în ceea ce privește caracterul ei sinalagmatic, comutativ și consensual, aceasta nu înseamnă că ea s-ar infatșa ca altă operațiune juridică decât cea de vânzare-cumpărare, debitorul urmărit silit fiind

considerat vanzator, iar adjudecatorul ca si cumparator (a se vedea decizia 2710 din 20 aprilie 2012 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie – Sectia I civila).

Referitor la notiunea de debitori in raporturile de drept material fiscal, prin art. 25 alin. (1) din Codul de procedura fiscala se dispune ca acestia sunt acele persoane care, potrivit legii, au obligatia corelativa de plata a drepturilor de creanta fiscala prevazute de art. 21 din acelasi Cod.

Privind platitorul obligatiei fiscale, prin art. 26 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se prevede ca acesta este:

***“Art. 26 - Platitor al obligatiei fiscale este debitorul sau persoana care in numele debitorului, conform legii, are obligatia de a plati sau de a retine si de a plati, dupa caz, impozite, taxe, contributii, amenzi si alte sume datorate bugetului general consolidat.”***

In cazul in care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silita judecatoreasca, **contribuabilul din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal**, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, iar plata poate fi facuta de catre acesta sau de catre organele de executare in numele debitorului.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare.

*Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezulta urmatoarele:*

- potrivit actului de adjudecare nr. ... emis de Biroul Executorilor Judecatoresti Asociati “Creanga, Tudorache si Ion”, creditorul Volksbank Romania SA a solicitat demararea procedurii de executare silita asupra imobilelor proprietatea garantilor ipotecari X si Y, pentru recuperarea/acoperirea creantelor nascute in baza Conventiei de credit nr. .. incheiata intre Volksbank Romania SA si debitoarea Z, creante garantate potrivit Contractului de garantie reala imobiliara nr. ..;

- la data de 11.10.2013 s-a procedat la vanzarea la licitatie publica a imobilelor situate in .. apartinand garantilor ipotecari X si Y, acestea fiind adjudecate de catre Volksbank Romania SA la pretul in suma totala de .. lei.

Astfel, vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecator.

Prin contestatiile formulate domnul X nu face dovada atacarii actului de adjudecare.

Potrivit dispozițiilor legale, executorul judecătoresc nu are obligația să retina la sursă, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzacțiilor imobiliare. Drept pentru care, în cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitație, fostul detinator al bunului (în speta garanții ipotecari X și Y) este obligat să plătească impozitul pe venitul rezultat în urma tranzacției, astfel ca, după efectuarea tranzacției acesta are obligația ca în 10 zile să depună la organul fiscal competent o declarație pentru stabilirea impozitului pe venit.

Argumentul contestatarului privind faptul că nu este răspunzător pentru plata impozitelor pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, nu poate fi reținut în soluționarea favorabilă a contestațiilor având în vedere următoarele:

- potrivit prevederilor alin. (1) al art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, în cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silită judecătorească, **contribuabilul din patrimoniul caruia se transferă dreptul de proprietate, datorează impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**, iar plata poate fi făcută de către acesta sau de către organele de executare în numele debitorului. Ca urmare, calitatea de contribuabil o are cel din patrimoniul caruia se face transferul, ori în condițiile în care bunul supus licitației era proprietatea contestatarilor, aceștia sunt și persoanele pe numele cărora se emite titlul de creanță și se stabilește impozitul datorat;

- impozitul se calculează ca efect al transmiterii dreptului de proprietate a bunului imobil adjudecat;

- impozitul se datorează indiferent de încasarea/neîncasarea sumei aferente tranzacției;

- faptul că urmare vânzării la licitație nu a obținut venituri nu prezintă relevanță în susținerea cauzei, cătă vreme dispozițiile Codului fiscal stipulează expres că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel, contribuabilii datorează un impozit, indiferent de modalitatea de decontare a pretului tranzacției. Cu privire la acest aspect s-a pronunțat și Direcția Generală de Metodologii Fiscale, Indrumare și Asistență a Contribuabililor din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală;

De asemenea, nu pot fi reținute în soluționarea favorabilă a cauzei niciunul dintre argumentele contestatarului cu privire la faptul că nu este beneficiarul sumei încasată din vânzarea la licitație a imobilelor, cătă vreme din această sumă a fost acoperită o obligație de plată a acesteia în contul altei persoane. Deci principalul beneficiar al sumei respective este însuși contribuabilul, a cărei obligație de plată a fost stinsă prin această modalitate.

Având în vedere cele mai sus prezentate, rezultă că Administrația Sector .. a Finanțelor Publice a emis corect Deciziile de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul

2013 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina numitului X un impozit datorat in suma totala de .. lei, motiv pentru care contestatiile urmeaza a fi respinse ca neintemeiate.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151<sup>2</sup>, 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 774 din Codul de procedura civila, pct. 9.5 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală aprobate prin Ordinul presedintelui ANAF nr. 450/2013, art. 26 alin. (1), art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

#### **DECIDE:**

Respinge ca neintemeiate contestatiile formulate de X impotriva Deciziilor de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. ..., prin care Administratia Sector .. a Finantelor Publice a stabilit un impozit datorat in suma totala de .. 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.