



**DECIZIA NR. DRc\_5487 / \_24.07.\_2015**  
privind soluționarea contestației formulate de  
**d-na X**

înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, sub nr. ....din 22.01.2015.

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații, a fost sesizată de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, cu adresa nr. ... din 18.02.2015, înregistrată la instituția noastră sub nr. ... din 23.02.2015, cu privire la contestația formulată de **d-na X**, domiciliată în municipiul ..., str. ....nr. 8, sc. A, et. 1, ap. 6, jud. Botoșani, carte de identitate seria XT nr. ... cod numeric personal ....

Contestația este formulată împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 – cod 253, înregistrată sub nr. .... din 07.01.2015, emisă de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani.

Suma contestată este în valoare de ... **lei** și reprezintă impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

Contestația este semnată de **d-na X**

Contestația este însoțită de Referatul cu propuneri de soluționare nr. ....din 18.02.2015, semnat de conducătorul organului care a încheiat actul atacat, respectiv Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, prin care se propune respingerea contestației.

Contestația a fost depusă în termenul legal de 30 de zile prevăzut de art. 207 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere faptul că actul administrativ fiscal atacat a fost comunicat petentei prin poștă, în data de **19.01.2015**, potrivit confirmării de primire anexată la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă în data de

**22.01.2015**, la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, unde a fost înregistrată sub nr. ....

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații, constatând că sunt îndeplinite dispozițiile art. 205, art. 206, art. 207 și art. 209 alin. (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este investită să se pronunțe asupra contestației.

**I. D-na X** prin contestația înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, sub nr. ....din data de 22.01.2015, precizează că formulează contestație împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014, înregistrată sub nr. .... din 07.01.2015, prin care i s-a stabilit suma de 1.152 lei, cu titlu de impozit aferent transferului dreptului de proprietate.

Precizează că decizia este nelegală pentru următoarele considerente:

În anul 2011, a încheiat cu O S.A un contract de ipotecă autentificat sub nr. .../18.01.2011, contract aferent Contractului de credit nr. ..../18.01.2011.

Prin Încheierea din 10.06.2014, pronunțată în dosarul nr. .../2014, Judecătoria Botoșani a încuviințat executarea silită pentru suma de .... lei rezultată din Contractul de ipotecă nr. .../18.01.2011, în data de 12.11.2014, i-a fost comunicată publicația de vânzare, iar ulterior a fost încheiat Procesul – verbal din 21.11.2014, prin care a fost consemnată procedura de licitație efectuată la sediul Biroului Executor Judecătoresc C, imobilul fiind adjudecat pentru suma de ... euro.

Invocând prevederile art. 77 alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, contestatorul precizează că dovada achitării impozitului pe transferul dreptului de proprietate trebuie făcută de vânzător numai atunci când este vorba de transferul dreptului de proprietate în mod voluntar, nu și în cazul înstrăinării silite, deoarece în cadrul executării silite nu se poate vorbi de venituri obținute din transferul proprietăților imobiliare din patrimonial personal.

Pentru motivele arătate, solicită admiterea contestației și anularea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014, înregistrată sub nr. ....din 07.01.2015.

**II. Organul fiscal** din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014,

cod 253, înregistrată sub nr. .... în 07.01.2015, prin care a calculat în sarcina **d-nei X** impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de .... lei, aferent unei baze de impunere în sumă de .... lei, în baza prevederilor art. 77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Declarației privind transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. ...din data de 06.01.2014/Hotărârii judecătorești nr. ...ronunțată în ședința din data de 02.12.2014, de către BEJ C în dosarul nr. în dosarul .../2014.

**III. Luând în considerare susținerile petentei, constatările organului fiscal precum și actele normative aplicabile speței în cauză reținem următoarele:**

**Cauza supusă soluționării Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații, este dacă d-na X, datorează suma de .... lei, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat prin aplicarea cotei de 2% asupra sumei de .... lei, ce reprezintă 50% din suma de 115.160 lei, echivalentul a ..... euro, obținută în baza Actului de adjudecare nr. .../2014, încheiat în data de 02.12.2014, în condițiile în care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecător, s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului din municipiul .... str. .... nr. 8, sc. A, ap. 6, județul Botoșani, deținut de contribuabilă împreună cu d-l Z.**

**În fapt,** conform Actului de adjudecare nr. .../2014, încheiat în data de 02.12.2014, care constituie titlu de proprietate, în urma licitației, imobilul situat în municipiul ..., str. .... nr. 8, sc. A, ap. 6, județul Botoșani, deținut de **d-na X**, împreună cu **d-l Z**, a fost adjudecat de către R domiciliat în localitatea ....., comuna ....., județul Botoșani, pentru suma de ... euro, echivalentul sumei de .... lei.

În temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a solicitării domnului ROȘU FLORIN, efectuată prin adresa înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani Fălticeni, sub nr. ... din 06.01.2015, organul fiscal a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014, cod 253, înregistrată sub nr. .... din 07.01.2015, prin care a calculat în sarcina **d-nei X** impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de .... lei, aferent unei baze de impunere în sumă de .... lei, reprezentând 50% din prețul de adjudecare de ..... lei, echivalentul a .... euro, cealaltă cotă de 50% aparținând d-lui **X**, domiciliat în municipiul municipiul ....., str. ....nr. 8, sc. A, ap. 6, județul Botoșani.

Prin contestația formulată petenta precizează că nu a obținut nici un venit ca urmare a vânzării la licitație a imobilului și consideră că nu datorează impozitul aferent transferului proprietății.

**În drept**, în speța în cauză se aplică art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu punctul 151<sup>2</sup> și punctul 151<sup>4</sup> din Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, care precizează următoarele:

**“Art. 77<sup>1</sup>**

**Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**

(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;*

- *peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;*

b) *pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:*

- **2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;**

- *peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.*

(2) *Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:*

a) *la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;*

b) *la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.*

(3) *Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbatută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.*

**(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, 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. [...]

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. 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. Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului.[...]**”.

„151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77<sup>1</sup> 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, credențierul, 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; [...].

151<sup>7</sup>[...] **În cazul transferurilor prin executare silită, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul avea sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, organul de executare silită sau cumpărătorul, după**



**caz, trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului”.**

Având în vedere dispozițiile legale invocate, rezultă că transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, este supus impunerii în momentul relizării 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.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului, se face prin executare silită judecătorească, contribuabilul din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate, datorează impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în conformitate cu prevederile art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, iar plata poate fi făcută de către acesta sau de către organele de executare în numele debitorului.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, în speță, prin actul de adjudecare.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, respectiv a Actului de adjudecare nr. .../2014, încheiat în data de 02.12.2014, de către Biroul Executorului Judecătoresc C, rezultă faptul că, având în vedere că debitorii **X** și **Z** ambii domiciliați în municipiul .... str. .... nr. 8, sc. A, ap. 6, județul Botoșani, nu au achitat împrumutul conform contractului autentificat sub nr. .../18.01.2011 la data de 21.11.2014, a avut loc vânzarea prin licitație publică a bunului scos la vânzare, prin adjudecarea acestuia de către domnul R, domiciliat în localitatea ..., comuna ... județul Botoșani, pentru suma de 26.000 euro, echivalentul sumei de .... lei.

Se reține faptul că potrivit dispozițiilor legale, executorul judecătoresc nu are obligația să rețină la sursă, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzacțiilor imobiliare, drept pentru care, în cazul bunurilor adjudecate prin licitație, foștii deținători ai bunului, în speță **d-na X** și **d-l Z**, sunt obligați să plătească impozitul pe venit rezultat în urma tranzacției, astfel că, după efectuarea tranzacției, aceștia au obligația ca în 10 zile să depună la organul fiscal competent declarații pentru stabilirea impozitului pe venit.

În baza Actului de adjudecare nr. ..../2014, încheiat în data de 02.12.2014 și a solicitării domnului R, efectuată prin adresa înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, sub nr. ... din 06.01.2015, organul fiscal a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014, cod 253, înregistrată sub nr. .... din 07.01.2015, prin care a calculat în sarcina **d-na X** impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare

din patrimoniul personal în sumă de .... lei, calculat prin aplicarea cotei de 2% asupra baze de impunere în sumă de ... lei, reprezentând 50% din prețul de adjudecare de .... euro, achivalentul sumei de ... lei, cealaltă cotă de 50% aparținând d-lui Z, ambii domiciliați în municipiul ..., str. .... nr. 8, sc. A, ap. 6, județul Botoșani.

Motivația petentei potrivit căreia, datorită faptului că nu a obținut nici un venit ca urmare a vânzării la licitație a imobilului, nu datorează impozitul aferent transferului proprietății, nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației, întrucât suma obținută în urma licitației a acoperit o obligație de plată a acesteia către altă persoană.

Având în vedere cele prezentate rezultă că Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, a emis în mod legal Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014, cod 253, înregistrată sub nr. .... din 07.01.2015, motiv pentru care, în temeiul prevederilor art. 216 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră:

*“(1) Prin decizie contestația va putea fi admisă, în totalitate sau în parte, ori respinsă.”*, coroborate cu prevederile pct. 11.1 lit a) din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, aprobate prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 2.906./2014, care precizează că:

*„11.1. Contestația poate fi respinsă ca:*

*a) neîntemeiată, în situația în care argumentele de fapt și de drept prezentate în susținerea contestației nu sunt de natură să modifice cele dispuse prin actul administrativ fiscal atacat; [.....].”*, urmează a se respinge, ca neîntemeiată, contestația formulată de **d-na X** pentru suma de .... lei, reprezentând impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

Pentru considerentele prezentate mai sus și în temeiul art. 210 și art. 216 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Directorul General al Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași,

**DECIDE :**

**Art. 1** Respingerea, ca neîntemeiată a contestației formulată de **d-na X** împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul

proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2014 nr. .... din 07.01.2015, emisă de către Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, pentru suma de .... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

**Art. 2** Serviciul Administrativ și Achiziții, va comunica prezenta decizie contestatoarei și Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, spre a fi dusă la îndeplinire.

În conformitate cu prevederile art. 210 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, decizia emisă ca urmare a soluționării contestației este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată potrivit prevederilor legale la instanța judecătorească de contencios administrativ competentă, în termen de 6 luni de la primirea prezentei.

**DIRECTOR GENERAL,**

**ȘEF SERVICIU  
SOLUȚIONARE CONTESTAȚII,**

Întocmit,  
cons. sup.

4ex/23.07.2015