

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE A JUDETULUI GIURGIU
= BIROUL SOLUTIONARE CONTESTATII =

DECIZIA Nr. 55 / 2012

privind solutionarea contestatiei formulate de..... din loc....., str., nr., jud....., inregistrata la Directia Generala a Finantelor Publice sub nr.

Biroul de solutionare a contestatiilor din cadrul Directiei Generale a Finantelor Publice (D.G.F.P) a fost sesizat de Administratia Finantelor Publice a (A.F.P.M) prin adresa nr., inregistrata la D.G.F.P sub nr., asupra contestatiei formulata de..... din loc., str., nr., jud....., inregistrata la A.F.P.M sub nr.... .

Contestatia este formulata impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr..... si are ca obiect suma de lei reprezentand impozit pe venit.

Contestatia a fost depusa in termenul legal de depunere prevazut de art. 207 alin. (1) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Biroul de solutionare a contestatiilor din cadrul Directiei Generale a Finantelor Publice Giurgiu, constatand ca sunt indeplinite dispozitiile art.205, art.207 alin.(1) si art.209 alin.(1) lit.a) din Ordonanta Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, este legal investit sa se pronunte asupra contestatiei formulata de din loc. str., nr., jud.Giurgiu..... .

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

I. contesta Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr....., precizand urmatoarele:

- " nu sunt de acord cu impozitul datorat in suma de lei, deoarece consider ca baza de impunere stabilita prin decizia contestata este supraevaluata deoarece casa mostenita este din paianta, iar terenurile au destinatie exclusiv agricola, neavand acces la infrastructura de transport ."

II. Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr....., organele fiscale din cadrul A.F.P.M au stabilit in sarcina contestatoarei, conform art. 77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Declaratiei privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. din data de si Hotararii Judecatoresti nr..... pronuntata in sedinta din data de de catre Giurgiu in dosarul nr., un impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de lei stabilit pentru un venit in suma de lei.

= 2 =

III. Luand in considerare constatarile organelor fiscale, motivele prezentate de societate, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative invocate de contestatoare si de organele fiscale, se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionatii este de a se stabili daca organele de inspectie fiscala au stabilit corect, in sarcina petentului suma de lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor aferent unei valori impozabile in suma de lei stabilita conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in judetul Giurgiu intocmit de Camera Notarilor Publici.

In fapt, prin in scrisul sub semnatura privata intitulat " chitanta" incheiat in intre in calitate de vanzator si si in calitate de cumparatori, partile au convenit cu privire la vanzarea cumpararea bunurilor, respectiv: casa de locuit, teren intravilan si terenuri extravilane situate in sat, com., jud.

Bunurile ce au facut obiectul conventiei au fost dobandite de catre prin sentinta civila nr. pronuntata de Judecatoria, sentinta prin care s-a solutionat cauza avand ca obiect succesiune, cauza ce a format obiectul dosarului

Prin Sentinta civila nr..... pronuntata in data de in dosarul nr. , ramasa definitiva si irevocabila prin nerecurare, Judecatoria adminte cererea formulata de reclamantii Mande si Mande impotriva paratului si "constata savarsita vanzarea-cumpararea intervenita intre reclamanti in calitate de cumparatori si parat in calitate de vanzator cu privire la urmatoarele bunuri: - casa de locuit cu 4 camere si aplecator situata pe terenul intravilan in suprafata de mp. amplasat in parcela avand ca vecinatati: N -, E -, S -, V -; mp. teren extravilan in p avand ca vecinatati: N -, E -, S -, V -; mp. teren extravilan in T, p avand ca vecinatati: N -....., S-, E si V -; mp. teren extravilan in T p avand ca vecinatati: N -, S -, E si V -, - mp. teren extravilan in T p avand ca vacinatati: N -, E -....., S -, V -; - mp. teren pasuni in T p..... avand ca vecinatati: N-, S -, E si V -, toate bunurile fiind situate in sat com..... jud., terenurile conform titlului de proprietate nr. eliberat de Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor."

Astfel, in baza Sentintei Civile nr., organele fiscale din cadrul A.F.P.M - Serviciul , au procedat la calcularea valorii impozabile, din oficiu, conform Ghidului noratilor publici pentru anul, si in conformitate cu prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel:

- pentru casa de locuit 4 camere, din paianta, in suprafata de mp, situata in comuna, valoarea impozabila s-a calculat astfel:

..... mp x Euro/mp x lei/euro = lei;

- pentru terenul intravilan, in suprafata de mp, valoarea impozabila s-a calculat astfel:
..... mp. x xEuro/mp = lei;

- pentru terenurile arabile extravilane in suprafata de ha, valoarea impozabila s-a calculat astfel:

..... ha x..... euro/ha x lei/euro = lei.

Prin urmare valoarea totala de impozitare este: + + = lei, stabilindu-se un impozit pe veniturile din tranzactie in suma de lei (..... lei x 3% = lei).

In drept, spetei ii sunt aplicabile dispozitiile art. 77¹ alin.(1) si (4) din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu pct.151², 151⁵, 151⁶ si pct.151⁷ din H.G nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal care precizeaza:

“Art. 77¹ - Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

(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;

[.....]

(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.

[.....]

“Norme metodologice:

151². Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizica careia îi revine obligatia de plata a impozitului.

În 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: vânzatorul credentierul, transmitatorul în cazul contractului de întreținere al actului de dare în plata al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie.

[....]

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosinta cum ar fi: curti gradini arabil, pasune fâneata, forestier, vii, livezi si altele asemenea pe care nu sunt amplasate constructii si nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente constructiilor în înțelesul lit. c);

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se înțelege înstrainarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vânzare-cumparare donatie, renta viagera, întreținere, schimb, dare în

plata, tranzactie, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești altele asemenea; [.....]

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun. [.....]

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 notariilor publice, impozitul se va calcula la aceasta 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 notariilor publice 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 notariilor publice. [.....]

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 a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânării definitive și irevocabile a hotărârii. În situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta. În situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale. [.....]

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.”

Fata de prevederile legale, mai sus citate se reține că în cazul în care în cuprinsul hotărârii judecătorești nu este precizată valoarea imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili conform expertizelor întocmite de camerele notariilor publice privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare

Din analiza Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în Județul Giurgiu, se rețin următoarele:

Comuna - sat pe raza căruia sunt situate bunurile care au făcut obiectul convenției intră în categoria I de impozitare și anume:

= 5 =

- pentru cladiri cu pereti structurali din chirpici, valatuci, pamant batut situate in mediul rural valoarea de impozitare este de Euro/mp. pentru constructii in stare functionala cu finisaje normale conform Anexei nr. din Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in Judetul

- pentru terenuri situate in mediul rural in categoria I valoarea de impozitare este de 3 Euro/mp. pentru teren fara utilitati si raport dimensional al laturilor mai mic de 1/4 conform Anexei nr..... din Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in Judetul

- pentru terenurile amplasate in zonele rurale (sat/comuna) ce au destinatie exclusiv agricola valoarea de impozitare este de Euro/ha conform pct. din Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in Judetul

Prin urmare, se retine ca organele fiscale in mod legal au stabilit in sarcina petentului, conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare in Judetul Giurgiu impozit pe veniturile din tranzactie in suma totala de lei aferent unei valori totale de impozitare in suma de lei.

Pentru considerentele aratate in continutul prezentei decizii si in temeiul art. 77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, pct.151² , 151⁵, 151⁶ si pct.151⁷ din H.G nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal coroborat cu art. 216 alin. (1) din O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, se:

DECIDE

Respingerea contestatiei formulata de din loc., str., nr., jud....., impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr....., ca neintemeiata pentru suma de lei reprezentand impozit pe venit.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul in termen de 6 (sase) luni de la data comunicarii.

DIRECTOR EXECUTIV,