



**Ministerul Finanțelor Publice**

**Agencia Națională de Administrare Fiscală**  
**Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Brăila**



Str. Delfinului Nr.1, Brăila  
Tel: +0239619900,  
Fax: +0239619992  
e-mail:  
admin.brbrjudx01.br@mfinante.ro

## **DECIZIA Nr. 148** **din 2009**

**privind soluționarea contestației formulată de \_\_\_\_\_, înregistrată la  
D.G.F.P. Județul Brăila sub nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009**

Ministerul Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Brăila a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice Oraș Făurei privind contestația formulată de \_\_\_\_\_ împotriva deciziei de impunere anuală nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009, emisă de organul fiscal teritorial.

\_\_\_\_\_ are domiciliul în com. \_\_\_\_\_, județul Brăila și codul numeric personal \_\_\_\_\_.

Obiectul contestației îl constituie decizia de impunere anuală nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009 prin care au fost stabilite obligații fiscale suplimentare în sumă de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate.

Decizia de impunere anuală nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009 a fost comunicată contestatorului prin poștă cu recomandată nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009, confirmată de primire în data de 11.03.2009, iar contestația a fost depusă la poștă în data de 17.03.2009, fiind astfel respectat termenul legal prevăzut la art.207(1) din O.G.nr.92/2003, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare.

Constatând îndeplinite condițiile de procedură prevăzute la art.205, art.206, art.207(1) și art.209(1) lit.a) din O.G.nr.92/2003, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare, D.G.F.P. Județul Brăila va analiza pe fond contestația.

I. Prin contestația fără număr înregistrată la organul fiscal teritorial sub nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009, contestatorul înțelege să conteste impozitul pe venitul din transferul dreptului de proprietate în sumă de \_\_\_\_\_ lei, calculat prin decizia de impunere anuală nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2009, motivând că a plătit

impozitul agricol an de an, iar terenul în suprafață de 1,6 ha nu a fost vândut cu forme legale, ci printr-o chitanță de mână prin care s-a menționat că a încasat suma de \_\_\_\_\_ lei ROL.

Totodată, contestatorul solicită să se ia legătura cu \_\_\_\_\_, cea de la care a încasat suma, pentru a-i comunica că numai în momentul în care îi plătește suma de \_\_\_\_\_ lei ROL va încheia în fața notarului acte legale privind vânzarea terenului.

II. Prin decizia de impunere anuală nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_2009 Administrația Finanțelor Publice Oraș Făurei a calculat un impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate în sumă de \_\_\_\_\_ lei, în sarcina lui\_\_\_\_\_, în temeiul art.77(1) din Legea nr.571/2003, cu modificările și completările ulterioare, urmare rămânerii definitive și irevocabile a Sentinței civile nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_2007, pronunțată de Judecătoria Făurei în dosarul nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/2007, prin care se admite cererea d-nei \_\_\_\_\_de a se constata că între părți a intervenit vânzarea cumpărarea suprafeței de 16.000 mp teren extravilan.

III. D.G.F.P. Județul Brăila având în vedere susținerile contestatorului în raport de constatarea organului de inspecție fiscală, actele și lucrările dosarului cauzei, precum și reglementările legale aplicabile speței, reține următoarele:

**Cauza supusă soluționării este dacă organul de soluționare a contestației se poate pronunța pe fondul cauzei, în condițiile în care din documentele depuse la dosarul cauzei nu rezultă data la care contestatorul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce a făcut obiectul vânzării cumpărării constatate prin hotărâre definitivă și irevocabilă de către instanța de judecată competentă.**

În fapt, urmare rămânerii definitive și irevocabile a Sentinței nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_2007 pronunțată de Judecătoria Făurei, ce ține loc de act autentic privind vânzarea cumpărarea terenului extravilan în suprafață de 1,6 ha, între \_\_\_\_\_și\_\_\_\_\_, organul fiscal teritorial a calculat în sarcina contestatorului un impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate în sumă de \_\_\_\_\_ lei, în temeiul art.77(1) din Legea nr.571/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Împotriva acestei constatări \_\_\_\_\_formulează contestație motivând că nu datorează această obligație fiscală, deoarece va încheia acte legale în fața notarului în momentul în care \_\_\_\_\_îi va plăti suma de \_\_\_\_\_lei, ca diferență între prețul de vânzare al terenului și suma deja plătită de aceasta.

În drept, potrivit prevederilor art.77<sup>1</sup> (1) din Legea nr.571/2003, cu modificările și completările ulterioare,

„Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

**ART. 77<sup>1</sup>**

(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 succesorale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesorale.

(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 această valoare.

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(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 va realiza prin hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa 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 înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului

prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se distribuie astfel:

- a) cota de 40% se face venit la bugetul de stat;
- b) cota de 50% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se afla bunurile imobile ce au făcut obiectul înstrăinării;
- c) cota de 10% se face venit la bugetul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru îndeplinirea activității de publicitate imobiliară.

(8) Procedura de calculare, încasare și virare a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se vor stabili prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Potrivit prevederilor pct.151<sup>2</sup> din H.G.nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare,

“Norme metodologice:

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, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.

În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil.

În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului.

Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social.

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari, precum și legatarilor cu titlu particular;

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

- construcții cu destinația de locuință;
- construcții cu destinația de spații comerciale;
- construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;
- orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile [Legii nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

**d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, arabil, pășune, fâneată, forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt**

amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

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;

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

Termenul în raport cu care se calculează data dobândirii este:

- pentru construcțiile noi și terenul aferent acestora, termenul curge de la data încheierii procesului-verbal de recepție finală, în condițiile prevăzute de lege;

- pentru construcțiile neterminate și terenul aferent acestora, termenul se calculează de la data dobândirii dreptului de proprietate sau dezmembrămintelor sale asupra terenului;

g) data dobândirii se consideră:

- pentru imobilele dobândite prin reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: [Legea fondului funciar nr. 18/1991](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, [Legea nr. 1/2000](#) pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor [Legii fondului funciar nr. 18/1991](#) și ale [Legii nr. 169/1997](#), cu modificările și completările ulterioare, [Legea nr. 247/2005](#) privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legilor de mai sus, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acestor legi. Numărul și data hotărârii sunt înscrise în adevărințele eliberate de comisiile locale fiecărui solicitant îndreptățit la restituire ori constituire;

- pentru imobilele atribuite, restituite, retrocedate etc. în baza legilor: [Legea nr. 18/1991](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, [Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, [Legea nr. 10/2001](#) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, [Legea nr. 247/2005](#), cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data emiterii actului administrativ, respectiv ordinul prefectului, dispoziția de restituire sau orice alt act administrativ în materie;

- în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești;

- pentru imobilele dobândite cu titlu de uzucapiune, constatat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, data dobândirii este considerată data la care a început să curgă termenul de uzucapiune;

- în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din dezmembrarea, respectiv dezlipirea unui imobil, data dobândirii acestor imobile este data dobândirii imobilului inițial care a fost supus dezlipirii, respectiv dezmembrării;

- în cazul înstrăinării terenurilor alipite și ulterior dezmembrate, respectiv dezlipite, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândit imobilul cu suprafața cea mai mare din operația de alipire;

- în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din alipirea unora dobândite la date diferite, impozitul se va calcula în funcție de data dobândirii parcelei cu suprafața cea mai mare;

- în cazul în care parcelele alipite au suprafețele egale, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândită ultima parcelă;

- în cazul schimbului, data dobândirii imobilelor care fac obiectul schimbului va fi data la care fiecare copermutant, respectiv coschimbaș, a dobândit proprietatea.”

Având în vedere prevederile legale reținute, organul de soluționare constată că prin decizia de impunere nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2009, organul fiscal teritorial a calculat un impozit pe veniturile obținute din transferul dreptului de proprietate în sumă de \_\_\_\_ lei, la o bază impozabilă în sumă de \_\_\_\_ lei, determinată în funcție de valorile stabilite de Camera Notarilor Publici, bază la care s-a aplicat procentul de 3%.

Conform prevederilor legale reținute, calculul impozitului pe veniturile din transferul dreptului de proprietate se face diferențiat, în funcție de data dobândirii dreptului de proprietate.

Din actul administrativ fiscal atacat și din referatul cu propuneri de soluționare a contestației nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2009, nu rezultă data dobândirii dreptului de proprietate de către \_\_\_\_ pentru terenul ce a făcut obiectul vânzării cumpărării, pentru a stabili dacă în mod corect și legal a fost calculată obligația fiscală de plată.

Intrucât, organul de soluționare nu poate să constate dacă actul administrativ fiscal atacat a fost emis de organul de inspecție fiscală în conformitate cu prevederile legale aplicabile speței, va aplica prevederile art.216(3) din O.G. nr.92/2003, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare, care dispun:

*“(3) Prin decizie se poate desființa total sau parțial actul administrativ atacat, situație în care urmează să se încheie un nou act administrativ fiscal care va avea în vedere strict considerentele deciziei de soluționare.”*

Potrivit prevederilor pct.12.6, pct.12.7 și pct.12.8 din O.A.N.A.F.nr.519/2005,

*“12.6. În situația în care se pronunță o soluție de desființare totală sau parțială a actului atacat, în considerentele deciziei se vor prezenta numai motivele care au condus la desființare.*

*12.7. Decizia de desființare va fi pusă în executare în termen de 30 de zile de la data comunicării, iar verificarea va viza strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a emis decizia, inclusiv pentru calculul accesoriilor aferente.*

*12.8. Prin noul act administrativ fiscal, întocmit conform considerentelor deciziei de soluționare, nu se pot stabili în sarcina contestatorului sume mai mari decât cele din actul desființat, acesta putând fi contestat potrivit legii.”*

Având în vedere motivele de fapt și de drept reținute, organul de soluționare constată că nu se poate pronunța pe fondul cauzei, deoarece nu poate determina cu claritate data dobândirii dreptului de proprietate al terenului de către \_\_\_\_ și în consecință, va desființa decizia de impunere anuală nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2009, urmând ca organul fiscal teritorial să emită un

nou act administrativ fiscal, care va avea în vedere strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a emis decizia.

Pentru cele ce preced și în temeiul art.205, art.206, art.207(1), art.209(1) lit.a) din O.G.nr.92/2003, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare, se

## **DECIDE :**

Desființarea deciziei de impunere anuală nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice Oraș Făurei, prin care a fost calculat un impozit pe veniturile din transferul dreptului de proprietate în sumă de \_\_\_\_lei, datorat de\_\_\_\_, urmând ca organul fiscal teritorial să încheie un nou act administrativ fiscal care să aibă în vedere considerentele deciziei de soluționare.

Prezenta decizie este definitivă în calea administrativă de atac conform prevederilor art.210(2) din O.G.nr.92/2003, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare și poate fi atacată în termen de șase luni de la comunicare la Tribunalul Brăila, conform prevederilor art.218(2) din același act normativ.

**DIRECTOR EXECUTIV,**