

DECIZIA NR. 110/ ____/ 08.2010
privind solutionarea contestatiei formulate de XXXX si
XXXX domiciliati in Sibiu, str XXXXX nr 9, et 2 ap 12

Directia Generala a Finantelor Publice Sibiu a fost investita in baza art 209 din OG 92/ 2003 cu solutionarea contestatiei formulate de dl XXXX si STERCA ADINA impotriva Decizie de impunere nr XXXX/ 31.05.2010 intocmita de Activitatea de Inspectie Fiscală Sibiu, comunicata in data de 07.06.2010.

Contestatia a fost depusa in termenul impus de art 207 din OG 92/ 2003 R fiind inregistrata la DGFP Sibiu cu nr XXXX/ 01.07.2010.Dosarul complet al contestatiei a fost inregistrat la DGFP Sibiu cu nr XXXX/ 07.07.2010.

Contestatia este formulata prin avocat , la dosarul cauzei existand imputernicirea avocatuala in original.

Petenta solicita anularea deciziei de impunere nr XXXX/ 31.05.2010 prin care s-au stabilit urmatoarele debite:

- XXXX lei TVA
- XXXX lei majorari de intarziere aferente

Se solicita deasemenea si anularea dispozitiei de masuri nr XXXX/ 31.05.2010

I. Prin contestatia formulata petenta invoca urmatoarele:

- actele atacate sunt lovite de nulitate intrucat potrivit legii persoana impozabila este una fizica sau juridica. Este un atac grav la litera si spiritul legii sa consideram familia ca o asociere in scopul obtinerii de profit .

Pe fondul cauzei:

- din coroborarea art 126 al 1 si art 127 , transferul proprietatii biliare efectuat de persoane fizice , in perioada de referinta nu a reprezentat o activitate impozabila dpdv al tva
- vanzarea de bunuri immobile nu reprezinta operatiune impozabila ca fapta obiectiva de comet
- avand in vedere ca persoanele fizice nu pot dpdv subiectiv , realiza fapte de comet decat in formele strict prevazute de lege (ca persoane autorizate sa

desfasoare astfel de activitati) , consideram ca persoanele fizice nu pot intra in sfera notiunii de comerciant decat in situatiile limitate, cand acestea ar fi inregistrati ca si comercianti prin prisma altor fapte de comert si ar vinde bunuri imobile din patrimoniul profesional ca fapta subiectiva de comert cu bunuri imobile din patrimoniul de afectatiune . Insa nici in aceasta situatie , transferul bunurilor imobile care nu se afla in patrimoniul de afectatiune nu ar constitui o operatiune impozabila dpdv al tva.

- in ceea ce priveste referinta la activitatile comerciantilor , pentru ca operatiunile sa fie incadrate in aceasta ipoteza, ar trebui ca acestea sa fie desfasurate de comercianti , respectiv persoane inscrise in Registrul comertului.

- in ceea ce priveste ipoteza persoanelor care exploateaza bunuri imobile cu caracter de continuitate mentionam ca ipoteza prevazuta de textul legal nu are in vedere vanzarea de bunuri imobile , deoarece sintagma exploatarea unui bun se refera la operatiuni precum inchiriere, concesiune, arendare. Aceasta interpretare este sustinuta de altfel si de sintagma cu caracter de continuitate, in conditiile in care numai aceste operatiuni pot avea caracter de continuitate , contractul de vanzare cumparare, inclusiv cel care are ca obiect bunuri imobiliare, fiind un contract cu executare instantanee nefiind practic susceptibil de continuitate ci numai de repetitivitate

- in plus chiar daca in mod netemeinic s-ar constata ca persoanele care au vandut imobile sunt contribuabili prin raportare la prevederile art 127 Cod fiscal, aceste persoane au fost pana la data de 01.01.2008, scutite de plata tva in conformitate cu prevederile art 141 Cod fiscal

- obligatia de plata a impozitului de 3% in cazul vanzarilor de imobile din patrimoniul personal in baza art 77¹ Cod fiscal nu poate coexista cu obligatia de colectare si plata a tva in ceea ce priveste transferul proprietatii asupra bunurilor imobile

- pe de alta parte , in interpretarea autoritatii fiscale tva se datoreaza pentru activitatile economice mentionate in art 127 Cod fiscal , activitati economice care nu includ vanzarea proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

- veniturile din aceasta taxa nu se regasesc in bugetele de stat aferente perioadei 2002- 2009

- dpdv al legislatiei fiscale , declaratiile publice facute de reprezentanti ai ANAF ,in sensul netaxarii operatiunilor de vanzari de imobile au, in baza legii, , valoare juridica si atrag raspunderea institutiei in solidar cu a persoanei care prin declaratii incorecte a cauzat prejudicii subiectilor de drept

- nu a existat , anterior anului 2008, pentru persoane fizice, posibilitatea legala de inregistrare in scopuri de tva, in lipsa unor norme de inregistrare a persoanelor fizice ca platitori de tva

- din punct de vedere legal, ANAF avea obligatia legala de a declara din oficiu ca platitori de tva , persoanele fizice care au realizat tranzactii imobiliare

- dpdv procedural , ANAF nu are dreptul de a controla persoanele fizice din perspectiva tva in masura in care acestea nu sunt inregistrate fiscal

- practica ANAF de adaugare a tva la pretul mentionat in contractele de vanzare cumparare si nu considerarea acestuia ca fiind inclus in preturile mentionate in contractele incheiate intre vanzatorii persoane fizice si cumparatori nu este corecta dpdv juridic

- exista o raspundere solidara a cumparatorilor impreuna cu vanzatorii pentru plata tva aferent vanzarii de bunuri imobile controlul trebuind sa fie efectuat simultan atat cu privire la vanzatori cat si cu privire la cumparatori

II. Prin decizia de impunere ce face obiectul contestatiei , organul fiscal mentioneaza urmatoarele;

- cele 20 autorizatii de constructie pentru executarea lucrarilor de construire mansarde pe blocuri de locuinte situate in diferite locatii cat si pentru executarea a doua imobile “locuinte colective” , demonstreaza caracterul repetitiv al construirii de imobile reflectat prin numarul tranzactiilor efectuate in perioada 01.03.2006-31.12.2009 .

- construirea de mansarde pe blocuri cu locuinte cat si edificarea unui imobil S+P+4E+M –str Rusciorului nr 9 – si inscrierea in cartea funciara a unui numar de 91 apartamente , din care au fost valorificate , conform contractelor de vanzare cumparare 68 apartamente , demonstreaza faptul ca apartamentele nu au fost construite in vederea utilizarii in scopuri personale, iar pe de alta parte tranzactiile imobiliare efectuate nu au avut un caracter ocasional

- rezulta ca persoana fizica XXXX impreuna cu sotia XXXX a desfasurat activitate in domeniul constructiei de imobile, tranzactiile efectuate care reprezinta vanzari de apartamente construite cat si tranzactia ce reprezinta apartament achizitionat in scopul revanzarii, dpdv fiscal constituie activitatea economica desfasurata in scopul obtinerii de venituri pentru care persoana fizica XXXXX impreuna cu sotia XXXX dobandeste calitatea de persoana impozabila din perspectiva tva

- organele de inspectie fiscala au considerat activitatea economica inceputa din anul 2005 cand s-au obtinut 3 autorizatii de construire

- primele venituri din vanzarea de apartamente construite sunt obtinute in *luna martie 2006*, organele de inspectie fiscala au procedat la stabilirea datei la care persoana impozabila, dpdv al tva , a depasit plafonul de scutire si respectiv a datei la care avea obligatia sa solicite inregistrarea ca platitor de tva

- intrucat la data de 31.03.2006 cifra de afaceri realizata este in suma de XXXX lei care depaseste plafonul de scutire de tva de 200.000 lei , persoana impozabila XXXXX si XXXXX avea obligatia sa solicite inregistrarea ca platitor de tva in termen de 10 zile de la data atingerii sau depasirii plafonului de scutire , respectiv pana la *10 aprilie 2006* , prin intocmirea si depunerea declaratiei de mentiuni 070 la DGFP Sibiu pentru luarea in evidenta ca platitor de tva.

- inspectia fiscala partiala a vizat tranzactiile imobiliare efectuate in perioada 01.01.2005- 31.12.2009

- organul de control a concluzionat ca persoana impozabila XXXX impreuna cu sotia XXXXXX devine platitor de tva cu data de 01.05.2006.
- pentru operatiunile impozabile efectuate in perioada 01.05.2006- 31.12.2009, oeganele de inspectie fiscală au determinat pe baza datelor inscrise in contractele de vanzare cumparare o baza impozabila taxabila in suma de XXXX lei din care XXXX lei a fost determinata prin estimare, constituta din contrapartida obtinuta de persoana impozabila vanzatoare din partea cumparatorului la data transferului dreptului de proprietate, avand in vedere si sumele incasate cu titlu de avans anterior transferului dreptului de proprietate
- intrucat in contractele de vanzare cumparare prin care persoana impozabila transfeira dreptul de proprietate al bunurilor imobile se precizeaza termenul de pret de vanzare , fara a se mentiona in mod expres ca pretul include si tva, in conditiile in care aceste contracte nu sunt insotite de un act aditional in care sa se mentioneze ca pretul include si tva , s-a determinat tva colectata in suma de XXXX lei prin aplicarea cotei de 19 % asupra pretului stabilit prin contract , respectiv la o baza impozabila taxabila estimata in suma de XXXX lei aferenta perioadei in care persoana impozabila avea obligatia sa aplice regimul normal de tva (XXXX x 19%)
- concluzionand, tva stabilita suplimentar estimata ca fiind datorata de catre persoana impozabila Sterca Ioan si Sterca Adina Maria este in suma de XXXX lei aferente unei baze de impunere in suma de XXX lei (din care XXXX lei determinata prin estimare) , pentru care datoreaza majorari de intarziere in suma de XXXXX lei.

III. Avand in vedere sustinerile partilor , legislatia in vigoare in perioada supusa controlului, documentele aflate la dosarul cauzei , organul de solutionare a contestatiei retine urmatoarele;

- perioada supusa inspectiei este 01.01.2005- 31.12.2009
- “persoana fizica Sterca Ioan , urmare a efectuarii in perioada 01.07.2006- 31.12.2009 a unor tranzactii imobiliare , a fost supusa unui control inopinat in vederea determinarii starii de fapt fiscale cu privire la activitatea desfasurata , intocmindu-se procesul verbal nr XXX/ 18.03.2010. Intrucat in urma controlului efectuat , organele de inspectie fiscală au constatat ca persoana fizica XXX impreuna cu sotia XXXX au calitatea de persoana impozabila din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata s-a propus efectuarea inspectiei fiscale partiale la persoana impozabila”

Cauza supusa solutionarii este de a se stabili daca activitatea desfasurata intra sau nu in sfera de aplicare a tva, respectiv daca veniturile obtinute din vanzarea bunurilor imobiliare au sau nu caracter de continuitate

In drept sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale:

- art 126 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal corroborat cu pct 2 alin 1 si 2 din HG 44/ 2004 pentru aprobatia Normelor Metodologice de aplicare a Legii 571/ 2003 in care se precizeaza:

-“(1) Din punct de vedere al taxei sunt operatiuni impozabile in Romania cele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) operatiuni care in sensul art 128- 130, constituie sau sunt asimilate cu o livrare de bunuri sau o prestare de servicii, in sfera taxei, efectuate cu plata
- b) locul de livrare a bunurilor sau de prestare a serviciilor este considerat a fi in Romania, in conformitate cu prevederile art 132 si 133
- c) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor este realizata de o persoana impozabila, astfel cum este definita la art 127 alin 1, actionand ca atare
- d) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor sa rezulte din una din activitatile economice prevazute la art 127 alin 2”

Prin urmare, conditiile enumerativ stipulate la articolul din legea fiscala mai sus mentionata sunt conditionate de cerinta cumulativa, expres prevazuta de legiuitor , ceea ce inseamna ca neindeplinirea unei singure conditii determina neincadrarea operatiunilor in categoria **operatiunilor impozabile din punct de vedere al tva**. Asadar, printr-o interpretare *per a contrario* o operatiune nu este impozabila din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata , respectiv operatiunea nu se cuprinde in sfera de aplicare a tva daca cel putin una din conditiile prevazute la lit a) – d) art 126 alin 1 din Codul fiscal nu este indeplinita, asa cum reglementeaza insusi legiuitorul la pct 1 alin1 , respectiv pct 2 alin 1 in functie de perioada incidenta operatiunilor in cauza, din Normele metodologice de aplicare a art 126 alin 1 din Codul Fiscal aprobat prin HG nr 44/ 2004 cu modificarile si completarile ulterioare.

Potrivit art 127 alin 1 si 2 din Legea 571/ 2003

“(1) Este considerata **persoana impozabila** orice persoana care desfasoara , de o maniera independenta si indiferent de loc , activitati economice de natura celor prevazute la alin (2) , oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activitati.”

“(2) In sensul prezentului titlu , activitatile economice cuprind activitatile producatorilor, comerciantilor sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitatile extractive , agricole si activitatile profesiilor libere sau asimilate acestora. De asemenea constituie activitate economica exploatarea bunurilor corporale sau necorporale in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate.”

In aplicarea prevederilor art 127 alin 2 , legiuitorul prin Normele de aplicare a Codului Fiscal aprobat prin HG 44/ 2004 aduce precizari suplimentare;

“3.(1) In sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal , obtinerea de venituri de catre persoanele fizice din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de catre acestea pentru scopuri personale, nu va fi considerata activitate economica, cu exceptia situatiilor in care se constata ca activitatea respective este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate in sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal.....”

Potrivit acestor prevederi legale persoanele fizice care obtin venituri din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de acestea pentru scopuri personale , nu se considera a fi desfasurat o activitate

economica si pe cale de consecinta nu intra in categoria persoanelor impozabile , exceptie facand situatiile in care se constata ca activitatea respectiva este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate, in atare situatie , aceasta dobandind calitatea de persoana impozabila.

Se retine din cele prezentate ca o persoana fizica care realizeaza in cursul unui an calendaristic operatiuni imobiliare care au caracter de continuitate constand in vanzarea de imobile altele decat cele utilizate in scopuri personale, devine persoana impozabila indiferent daca operatiunea este sau nu scutita de tva. Deci persoanele fizice care efectueaza tranzactii imobiliare constand in vanzarea de bunuri imobile devin persoane impozabile din perspectiva tva.

Asa cum prevede art 152 alin 2 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal **cifra de afaceri** care serveste drept referinta pentru stabilirea plafonului de scutire de tva “este constituita din valoarea totala a livrarilor de bunuri si a prestarilor de servicii care ar fi taxabile daca nu ar fi desfasurate de o mica intreprindere , efectuate de o persoana impozabila in cursul unui an calendaristic, incluzand si operatiunile scutite cu drept de deducere si pe cele scutite fara drept de deducere prevazute la art 141 alin 2 lit a) , b) , e) si f)....”

Referitor la legislatia in domeniul TVA

In perioada 1 iunie 2002- 31 decembrie 2006 , legislatia in ceea ce priveste definirea activitatilor economice si a persoanelor impozabile nu a fost modificata si nici nu a prevazut vreo scutire in cazul tranzactiilor imobiliare .

Incepand cu 1 iunie 2002 , data intrarii in vigoare a Legii nr 345/ 2002 privind TVA se definesc urmatoarele;

- persoana impozabila – orice persoana , indiferent de statutul sau juridic , care efectueaza de o maniera independenta activitati economice oricare ar fi scopul si rezultatul acestor activitati
- activitatile economice cuprind activitati ale producatorilor, comerciantilor, prestatorilor de servicii, inclusiv activitatile extractive, agricole si cele ale profesiunilor libere sau asimilate. De asemenea constituie activitatea economica exploatarea bunurilor corporale sau necorporale in scopul obtinerii de venituri.
- livrarea de bunuri – transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor detinute de proprietar catre beneficiar, direct sau prin persoanele care actioneaza in numele acestora
- bunuri imobile sunt: locuintele, constructiile industriale, comerciale, agricole sau cele destinate pentru alte activitati, terenurile agricole, terenurile pentru constructii si cele adiacente constructiilor, inclusiv cele aferente localitatilor urbane sau rurale pe care sunt amplasate constructii sau alte amenajari

De asemenea , in sensul art 2 alin 2 din Legea 345/ 2002 privind TVA , art 2 alin 1 din HG 598/ 2002 prevede faptul ca o activitate economica nu va include vanzarea de catre persoanele fizice a locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de catre acestea pentru scopuri personale.

Odata cu aparitia Legii nr 571/ 2003 privind Codul Fiscal cu aplicabilitate de la 1 ian 2004 aceste prevederi au fost preluate de legiuitor la art 127 si art 128. Fata de prevederile anterioare , din punct de vedere al tva, Codul Fiscal introduce in definitia activitatii economice un concept nou referitor la **caracterul de continuitate al activitatii** , constand in exploatarea bunurilor corporale sau necorporale .

Incepand cu **1 ianuarie 2007** armonizarea legislatiei nationale in domeniul tva respectiv Legea nr 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu acquis-ul comunitar in domeniul tva , respectiv Directiva 112/ 2006/ CEE privind sistemul comun al tva a fost realizata in totalitate prin Legea 343/ 2006 in vigoare dupa data aderarii.

Modificarile si completarile aduse Codului Fiscal prin Legea 343/ 2006 cu aplicabilitate de la 01.01.2007, au vizat intre altele, introducerea in sfera operatiunilor scutite de tva a livrarii efectuate de catre orice persoana impozabila de constructii, parti ale acestora si terenurile pe care acestea sunt construite, precum si a oricarui alt teren.

Aceeași lege a prevazut ca *scutirea nu se aplica* pentru livrarea unei constructii noi, a unei parti a acesteia sau a unui teren construibil, daca aceasta este efectuata de o persoana impozabila care si-a exercitat ori ar fi avut dreptul sa-si exercite dreptul de deducere total sau partial a taxei pentru achizitia , transformarea sau construirea unui astfel de imobil.

De la **1 iunie 2002 pana la 31 decembrie 2006** , cand nu exista nici o scutire de tva si definitiile activitatii economice si a persoanei impozabile nu erau modificate fata de cele in vigoare in prezent, era clar ca persoana fizica devinea persoana impozabila pentru orice vanzare de bunuri care nu erau utilizate in scopuri personale sau care nu erau realizate ocazional.

In cursul anului 2007 , asa cum am precizat mai sus, art 141 alin 2 lit f) din Codul fiscal prevedea ca scutirea de tva nu se aplica pentru persoanele care livrau cladiri noi sau terenuri construibile in situatia in care au dedus tva sau ar fi avut dreptul sa deduca tva pentru operatiunile respective.

Din coroborarea textelor de lege , rezulta ca persoana, inclusiv persoana fizica , care ar fi avut drept de deducere este persoana care devine impozabila, deoarece realizeaza operatiuni supuse taxei, chiar daca nu a solicitat inregistrarea in scopuri de tva.

Definitiile existente la art 126 alin 9 si art 127 alin 1 si 2 din Codul Fiscal sunt suficiente pentru stabilirea regimului tva aplicabil tranzactiilor efectuate de persoane fizice, nefiind necesara utilizarea complementara a unor definitii din Codul comercial si nici amendarea acestuia din urma pentru a fi posibila taxarea operatiunilor imobiliare efectuate de persoane fizice **in calitate de persoane impozabile**.

Trebuie avut in vedere ca operatiunile impozabile din perspectiva tva nu sunt doar cele ce constituie fapte de comert. Sfera de aplicare a taxei, astfel cum reiese din prevederile fiscale in materie , este mult mai larga, astfel ca operatiuni care nu

sunt considerate din punct de vedere al Codului commercial ca fiind fapte de comert, sunt operatiuni impozabile dpdv al tva. Exemplu activitatile de interes general prevazute la art 141 din Codul Fiscal. Notiunea de operatiune impozabila nu trebuie confundata cu notiunea "taxabila" dpdv al tva intrucat asa cum rezulta din prevederile art 126 alin 9 din Codul fiscal , operatiunile impozabile pot fi intre altele: operatiuni taxabile , pentru care se aplica cotele de tva prevazute la titlul VI , operatiuni scutite de tva cu drept de deducere , operatiuni scutite fara drept de deducere.

Prevederile art 127 alin 2 reprezinta transpunerea in legislatia nationala a dispozitiilor art 9 alin 1 a doua propozitie din Directiva 2006/ 112/ CE privind sistemul comun al tva , articol care confera un domeniu foarte larg de aplicare a tva , domeniu care cuprinde toate etapele de productie , distributie si furnizare de servicii (a se vedea hotararile Curtii in cauza 235/ 87 Stichting Uitvoering Financiele Acties / Staatssecretaris van Financien (1989) ECR 1737 , pct 10)

De asemenea , potrivit Hot Curtii in cauza 186/ 89 (W. M. van Tiem v Staatssecretaris van Financien) pct 18 , in conformitate cu principiul neutralitatii sistemului TVA , **termenul de exploatare se refera la toate operatiunile , oricare ar fi forma juridica a acestora**,efectuate in scopul obtinerii de venituri, avand un caracter de continuitate.

-Referitor la modul de calcul a TVA datorata

Pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa pe valoare adaugata sau care nu sunt supuse cotei reduse de tva se aplica cota standard de 19% asupra bazei de impozitare , in conformitate cu prevederile art 140 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal cu modificarile ulterioare, in forma aplicabila incepand cu 01.01.2007.

"Cota standard este de 19% si se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa sau care nu sunt supuse cotei reduse."

Ca urmare aplicarea cotei de 19% la baza impozabila care reprezinta contravaloarea veniturilor realizate si incasate din vanzarea de apartamente (care nu includ tva) este corecta.

Mentionam ca art **77^1 al Titlului III "Impozitul pe venit"** din Legea 571/ 2003 invocat de petent se refera la modul de determinare al impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal datorat de contribuabili , obligatia pentru calculul impozitului, incasarii si virarii acestuia revenind notarului public sau organului fiscal teritorial dupa caz. Acest articol *nu face referire si nu exclude obligatia de inregistrare in scopuri de TVA a persoanelor fizice care efectueaza tranzactii cu bunuri imobile din patrimoniul personal.*

Intrucat dl Sterca Ioan impreuna cu sotia Sterca Adina Maria in calitate de persoana impozabila care desfasoara activitatea economica in scopul obtinerii de venituri cu

caracter de continuitate nu a fost inregistrata in scopuri de tva nu beneficiaza de acordarea dreptului de deducere a taxei.

Majorarile de intarziere au fost calculate ca masura accesorie in raport cu debitul.

Contestatia impotriva Dispozitiei privind masurile stabilite de organele de inspectie fiscala nr 6730/ 31.05.2010 urmeaza a fi solutionata de Activitatea de Inspectie Fisicala in baza art 209 (2) din OG 92/ 2003 R.

Pentru considerentele retinute in baza art 211(5) din OG 92/ 2003 R

DECIDE

- respinge contestatia ca neintemeiata pentru suma de XXXXX lei reprezentand:
 - XXXXX lei TVA
 - XXXXX lei majorari de intarziere aferente

Prezenta decizie poate fi atacata la Curtea de Apel Alba Iulia in termen de 6 luni de la primirea prezentei.

Ec XXXXX
DIRECTOR EXECUTIV

VIZAT
Cons XXXXXX
SEF SERVICIU JURIDIC