



**Ministerul Finanțelor Publice**  
**Agenția Națională de Administrare Fiscală**  
**Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice**  
**Craiova**

**DECIZIA nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2013**

privind soluționarea contestației introdusă de

**dl. din , județul Olt,**

înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova sub nr. CV /  
23.08.2013

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova a fost sesizată de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt prin adresa înregistrată sub nr. CV / 23.08.2013, asupra contestației formulată de dl. din Slatina, b-dul nr. , bl. , sc. , ap. , jud. Olt, având Cod Numeric Personal .

Dl. contestă Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013, emisă de Administrația Finanțelor Publice Slatina, pentru suma de lei, reprezentând impozit pe venit.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 alin.(1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilită în raport de data comunicării Deciziei impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013, respectiv 03.07.2013, așa cum rezultă din dovada de comunicare a titlului de creanță contestat – confirmare de primire -, și de data înregistrării la Administrația Finanțelor Publice Slatina, respectiv 02.08.2013, așa cum rezultă din ștampila acestei instituții aplicată pe originalul contestației.

Contestația a fost înregistrată la Administrația Finanțelor Publice Slatina sub nr. / 02.08.2013 și transmisă la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt unde a fost înregistrată sub nr.OT /13.08.2013.

Prin adresa nr. OT /13.08.2013, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt a solicitat AJFP Dolj un extras din expertiza privind valoarea de circulație a bunurilor impozabile valabilă de la 01.01.2013.

Până la întocmirea deciziei nu a fost primit răspuns.

Cu adresa înregistrată sub nr. OT //02.10.2013, dl. a completat dosarul contestației cu următoarele documente:

- adresa /14.12.2012 a Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici ;

- adresa Direcției Agricole Dolj nr. /02.10.2013;
- adresa OSPA Dolj nr. 1039/01.10.2013;
- anexa Z din raportul de expertiza;
- adeverința nr. /01.10.2013 emisă de Primăria com. , jud. Dolj.

În situațiile în care, pentru soluționarea cererii, sunt necesare informații suplimentare relevante pentru luarea deciziei, acest termen se prelungește cu perioada cuprinsă între data solicitării și data primirii informațiilor solicitate, așa cum prevede art. 70 alin.(2) din O.G. nr.92/ 2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„ART. 70

#### **Termenul de soluționare a cererilor contribuabililor**

(1) Cererile depuse de către contribuabil potrivit prezentului cod se soluționează de către organul fiscal în termen de 45 de zile de la înregistrare.

(2) În situațiile în care, pentru soluționarea cererii, sunt necesare informații suplimentare relevante pentru luarea deciziei, acest termen se prelungește cu perioada cuprinsă între data solicitării și data primirii informațiilor solicitate.”

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205, 207 alin. (1) și 209 alin.(1) lit. a) din O.G. nr.92/ 2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova este investită să se pronunțe asupra cauzei.

I. Domnul din Slatina, b-dul nr. , bl. , sc. , ap. , județul Olt, contestă suma de lei cu componența și specificația de mai sus invocând în susținerea cauzei următoarele considerente:

Baza de impunere de lei a fost stabilită în mod eronat de către AFP Slatina, în sensul că este exagerat de mare (de ori mai mare decât cea reală).

Conform Sentinței civile nr. din 12.11.2012 a Judecătoriei , jud. Dolj, rămasă definitivă, suma obținută din vânzarea terenului respectiv a fost de lei pentru suprafața de ha teren arabil extravilan situat pe raza comunei , jud. Dolj.

După cum este menționat mai sus, rezultă clar diferența imensă care există între baza impozabilă stabilită de organul fiscal( lei) și suma reală încasată ( lei).

Organul fiscal a stabilit baza de impunere în mod eronat ( mp x lei/mp = lei), rezultând o bază de impunere mult mai mare față de suma efectiv încasată, rezultată din sentința civilă anterior menționată.

Cu adresa înregistrată sub nr. OT //02.10.2013, dl. a completat dosarul contestației cu următoarele documente:

- adresa /14.12.2012 a Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici ;
- adresa Direcției Agricole Dolj nr. /02.10.2013;
- adresa OSPA Dolj nr. /01.10.2013;
- anexa Z din raportul de expertiza;
- adeverința nr. /01.10.2013 emisă de Primăria com. , jud. Dolj.

Dl. susține că terenul pe care l-a înstrăinat se află în clasa a-III-a de calitate, iar pentru stabilirea bazei de impunere aferente impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal este aplicabilă valoarea unitară pe clase prevăzută de anexa Z la expertiza privind valorile de circulație orientative ale

proprietăților imobiliare din județul Dolj, respectiv lei/ha, potrivit documentelor anexate.

În această situație, solicită stabilirea valorii de impunere în conformitate cu raportul de expertiză întocmit de SC SRL pentru Camera Notarilor Publici , anexa Z pentru terenuri extravilane.

II. Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013, Administrația Finanțelor Publice Slatina a stabilit în sarcina contribuabilului impozit pe venit de lei, în temeiul art. 77<sup>1</sup> alin.(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Decizia susmenționată a fost emisă urmare adresei nr. /04.04.2013 prin care AFP Craiova a solicitat calculul impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, potrivit Sentinței Civile nr. /12.11.2012 pronunțată de Judecătoria , jud. Dolj în dosarul nr. /183/2012, sentință rămasă definitivă prin nerecurare.

Potrivit sentinței civile menționate, suprafața de teren de mp situată în extravilanul com , jud. Dolj a fost tranzacționată cu suma de lei.

Suprafața de teren de mp a fost deținută de dl. – mp – și d-na – mp -, în baza Sentinței Civile nr. /22.06.2009 a Judecătoriei Slatina, sentință definitivă.

Conform anexei W la expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, valoarea orientativă a terenurilor extravilane este de lei/mp, ceea ce determină o valoare orientativă a suprafeței tranzacționate de lei.

Întrucât valoarea de tranzacționare a fost mai mică decât valoarea orientativă prevăzută de expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, organele AIF Slatina au precedat la calculul bazei impozabile și impozitului pe venit folosind valoarea pe mp înscrisă în anexa W la expertiza amintită, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) și alin.(4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

III. Luând în considerare constatările organului de inspecție fiscală, motivele prezentate de societate, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative invocate de contestatoare și organele de inspecție fiscală, se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă Direcția generală regională a finanțelor publice Craiova prin Serviciul soluționare a contestațiilor se poate învesti să se pronunțe dacă dl. datorează bugetului de stat suma de lei, reprezentând impozit pe venit.

În fapt, prin Decizia impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013, Administrația Finanțelor Publice Slatina a stabilit în sarcina contribuabilului impozit pe venit de lei, în temeiul art. 77<sup>1</sup> alin.(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Decizia susmenționată a fost emisă urmare adresei nr. /04.04.2013 prin care AFP Craiova a solicitat calculul impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, potrivit Sentinței Civile nr. /12.11.2012 pronunțată

de Judecătoria , jud. Dolj în dosarul nr. /183/2012, sentință rămasă definitivă prin nerecurare.

Potrivit sentinței civile menționate, suprafața de teren de 57.500 mp situată în extravilanul com , jud. Dolj a fost tranzacționată cu suma de lei.

Suprafața de teren de mp a fost deținută de dl. – mp – și d-na – mp -, în baza Sentinței Civile nr. /22.06.2009 a Judecătoriei Slatina, sentință definitivă.

Conform anexei W la expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, valoarea orientativă a terenurilor extravilane este de lei/mp, ceea ce determină o valoare orientativă a suprafeței tranzacționate de lei.

Întrucât valoarea de tranzacționare a fost mai mică decât valoarea orientativă prevăzută de expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, organele AIF Slatina au precedat la calculul bazei impozabile și impozitului pe venit folosind valoarea pe mp înscrisă în anexa W la expertiza amintită, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) și alin.(4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Cu adresa înregistrată sub nr. OT 12933//02.10.2013, dl. a completat dosarul contestației cu următoarele documente:

- adresa /14.12.2012 a Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici ;
- adresa Direcției Agricole Dolj nr. /02.10.2013;
- adresa OSPA Dolj nr. /01.10.2013;
- anexa Z din raportul de expertiza;
- adeverința nr. /01.10.2013 emisă de Primăria com. , jud. Dolj.

Documentele enumerate mai sus oferă informații noi, suplimentare, necunoscute organelor fiscale la data emiterii deciziei de impunere contestate, care nu au fost avute în vedere la stabilirea stării de fapt fiscale a contribuabilului.

Documentele în cauză oferă date despre clasa de calitate, amplasament și căile de acces pentru terenul extravilan tranzacționat, informații care indică valoarea unitară orientativă care trebuie luată în calcul la determinarea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și anexa la raportul expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj pe anul 2012, în care este precizată această valoare.

În drept, sunt aplicabile prevederile art. 77<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) și alin.(4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, care precizează:

„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.

(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.”

La calculul impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, AIF Slatina a determinat o bază impozabilă de lei prin înmulțirea suprafeței de mp cu valoarea orientativă de lei/mp prevăzută în anexa W din expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj pe anul 2012, executată de SC SRL pentru Camera Notarilor Publici Craiova, anexă ce cuprinde valorile orientative unitate pentru terenurile intravilane și extravilane situate în „localități cu acces la drum asfaltat, pentru celelalte trebuind preluate din anexele V sau Z, după caz.”

Documentele depuse de contestator, respectiv adresa Direcției Agricole Dolj nr. /02.10.2013; adresa OSPA Dolj nr. /01.10.2013 și adeverința nr. /01.10.2013 emisă de Primăria com. , jud. Dolj, constituie probe noi, care prezintă informații despre clasa de calitate, amplasament și căile de acces pentru terenul extravilan tranzacționat, atribute care determină valoarea unitară orientativă care trebuie luată în calcul la stabilirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și anexa la raportul expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj pe anul 2012, în care este precizată această valoare.

Potrivit acestor documente, terenul extravilan tranzacționat este încadrat în clasa a-III-a de calitate (adresa Direcției Agricole Dolj nr. /02.10.2013 și adresa OSPA Dolj nr. /01.10.2013) și nu are acces direct la drumuri județene asfaltate și nici la alte categorii de drumuri asfaltate (adeverința nr. /01.10.2013 emisă de Primăria com. , jud. Dolj), informații care conduc la încadrarea terenului respectiv la valorile orientative unitare prevăzute în anexa Z la expertiza privind valorile de circulație orientative ale proprietăților imobiliare din județul Dolj pe anul 2012, executată de SC AMT SRL pentru Camera Notarilor Publici și sunt diferite de datele utilizate de organele fiscale la emiterea deciziei de impunere contestate.

Datele din documentele depuse de contestator nu au fost cunoscute de organul fiscal la data emiterii deciziei de impunere contestate și nu s-a pronunțat asupra acestora.

Pentru determinarea stării de fapt fiscale, organul fiscal trebuie să folosească toate informațiile și înscrisurile relevante în cauză.

La determinarea bazei impozabile pentru calculul impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al contestatorului,

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt-Colectare trebuie să țină cont și de informațiile noi, suplimentare cuprinse în documentele depuse de dl. .

Potrivit art. 213 alin.(4) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

**„ Soluționarea contestației**

(4) Contestatorul, intervenienții sau împuterniciții acestora pot să depună probe noi în susținerea cauzei. În această situație, organului fiscal emitent al actului administrativ fiscal atacat sau organului care a efectuat activitatea de control, după caz, i se va oferi posibilitatea să se pronunțe asupra acestora.”

În aceste condiții, Administrației Județene a Finanțelor Publice Olt-Colectare i se va oferi posibilitatea să se pronunțe asupra acestora pentru stabilirea stării de fapt fiscale și să utilizeze la calculul impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și informațiile furnizate de actele susamintite, respectiv clasa de calitate, amplasament și căi de acces, elemente care concură la stabilirea bazei impozabile pentru calculul impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare.

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, așa cum prevede art. 216 alin.(3) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„ART. 216

**Soluții asupra contestației**

(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.”

De altfel, prin referatul din 03.12.2013 transmis urmare adresei de completare nr. CV /27.11.2013, *Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt-Colectare propune desființarea deciziei de impunere contestate pentru a se putea pronunța asupra probelor noi, suplimentare depuse de contestatar.*

În aceste condiții, Decizia impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013 va fi desființată în condițiile art. 216 alin.(3) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmând ca AJFP Olt-Colectare să emită o nouă decizie de impunere pe baza documentelor depuse de petent la dosarul cauzei cu adresa nr. OT 12933//02.10.2013.

Pentru considerentele arătate în cuprinsul deciziei, în temeiul actelor normative invocate și în baza art. art. 211 alin.(5) și art. 216(3) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

**DECIDE**

Desființarea Deciziei impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. /26.06.2013 pentru suma de            lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și încheierea unui nou act administrativ fiscal care va avea în vedere strict considerentele deciziei de soluționare.

Decizia poate fi atacată la Tribunalul Județean Olt sau Tribunalul Județean Dolj în termen de 6 luni de la data comunicării, potrivit procedurii legale.

DIRECTOR GENERAL