

MINISTERUL ECONOMIEI ȘI FINANTELOR
DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE
A JUDEȚULUI SUCEAVA

DECIZIA NR. 131

din 25.10.2007

privind soluționarea contestației formulată de persoana fizică
.....din localitatea, județul Suceava, înregistrată la Direcția Generală a
Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr.din 28.09.2007

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice prin adresa nr.din 25.09.2007, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr.din 28.09.2007, cu privire la contestația formulată de, având domiciliul fiscal în localitatea, str. județul Suceava.

Persoana fizicăcontestă Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din 10.08.2007, emisă de Administrația Finanțelor Publice, privind suma delei, reprezentând **impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut la art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 și 209 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este investită să se pronunțe asupra contestației.

I. Persoana fizicăprin contestația formulată precizează că prevederile Codului fiscal, care este o lege civilă, nu se aplică retroactiv, conform principiului neretroactivității legii civile.

De asemenea, menționează că suma a fost încasată în anul 1982, conform chitanțelor ce le anexează, iar la acea dată nu se aplica impozit pentru terenul înstrăinat.

II. Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din 10.08.2007, organele de control, în baza hotărârii judecătorești,

pronunțată în ședința din data de 23.03.2007 de către Judecătoria, în dosarul nr.2006/2007, rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a nerecurării, în conformitate cu dispozițiile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit în sarcina persoanei fiziceun impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă delei.

III. Din documentele existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei, în raport cu actele normative în vigoare pentru perioada verificată, s-au reținut următoarele:

Referitor la suma delei, cauza supusă soluționării este dacă persoana fizicădatorează impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în anul 2007, în condițiile în care suma din vânzare a fost încasată de contestatoare în anul 1982, când nu se aplica acest impozit, iar sentința civilădin 23.03.2007, privind validarea convenției sub semnătură privată, privind vânzarea – cumpărarea terenului în cauză, este definitivă și irevocabilă din data de 07.05.2007.

În fapt, Judecătoria, prin adresa nr.206/2007 din 17.05.2007, transmite Administrației Finanțelor Publice Sentința civilădin 23 2007, pronunțată în dosarul nr.2006/2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de 07 mai 2007, în vederea calculării și încasării impozitului datorat.

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din 10.08.2007, organele de control, în baza hotărârii judecătorești, pronunțată în ședința din data de 23.03.2007 de către Judecătoria, au stabilit în sarcina persoanei fiziceun impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă delei.

Persoana fizicăconsideră că prevederile Codului fiscal nu se aplică retroactiv, suma fiind încasată în anul 1982, iar la acea dată nu se aplica impozit pentru terenul înstrăinat.

În drept, sunt aplicabile prevederile **art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare, unde se prevede că:

“Definirea veniturii 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 [...]

(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.[...]

(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.”

Din textele de lege citate mai sus se reține că la transferul dreptului de proprietate, 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 impozit, care, în cazul transferului dreptului de proprietate ce se realizează prin hotărâre judecătorească, impozitul se calculează de către organul fiscal competent.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se reține că persoana fizică, a vândut suprafața demp teren în baza unor convenții civile sub semnătură privată din 16 noiembrie 1982, fără a fi încheiate în formă autentică.

Judecătoria, prin Sentința civilădin 23 2007, pronunțată în dosarul nr.2006/2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin

nerecurare la data de 07 mai 2007, a hotărât că sentința dată ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare pentru suprafața de mp teren.

De asemenea, prin sentința dată de instanță se menționează că: „În baza art. 1077 Cod civil prezenta ține loc de contract autentic de vânzare – cumpărare”.

La art. 1077 din Codul civil se prevede că: „Nefiind îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului.”

Din documentele existente la dosarul cauzei se reține că transferul dreptului de proprietate a suprafeței de mp teren de către persoana fizicăa avut loc la data de 07 mai 2007, când, prin Sentința civilădin 23 2007, pronunțată în dosarul nr.2006/2007, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 07 mai 2007, s-a hotărât că aceasta ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare a suprafeței respective.

Potrivit actelor normative menționate, în cazul transferului dreptului de proprietate a terenurilor, impozitul se datorează la data transferului, în cazul în speță la data de 07 mai 2007, dată la care contractul de vânzare cumpărare a devenit autentic.

Suștinerea contestatoarei că nu datorează impozitul stabilit suplimentar de organele de control, în sumă delei, nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației, întrucât, așa după cum rezultă din documentele existente la dosarul cauzei transferul dreptului de proprietate a avut loc la data rămânerii definitive a Sentinței civiledin 23 2007, pronunțată în dosarul nr.2006/2007, respectiv la data de 07 mai 2007.

Potrivit punctului 152² litera a) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscală, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004,

„a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului. În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul, credentierul, transmițătorul în cazul contractului de întreținere etc.”

De asemenea, conform opiniei exprimate de unul din consilierii juridici din cadrul serviciului juridic al Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Suceava, „potrivit doctrinei și practicii judiciare, convențiile sub semnătură privată, prin care se predă posesia unui teren și totodată se plătește prețul nu sunt acte autentice, ele având doar valoarea unui anteccontract de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul nu a vândut, iar cumpărătorul nu a cumpărat, ci ambii s-au obligat numai să încheie în viitor

contractul în forma cerută de lege. Deși părțile s-au înțeles asupra lucrului și asupra prețului, vânzarea-cumpărarea nu poate fi considerată încheiată.

Potrivit doctrinei și practicii judiciare, părțile pot cere instanței în temeiul art. 1077 Cod civil să valideze convenția sub semnătură privată încheiată de acestea, instanța pronunțând o hotărâre care ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare, operând transferul proprietății de la data când hotărârea rămâne definitivă, așa cum este și cazul de față.

În speță, sentința civilă/23 2007 a Judecătorei care validează cele două convenții sub semnătură privată și care operează transferul dreptului de proprietate este posterioară intrării în vigoare a Codului fiscal, astfel încât nu se poate vorbi de aplicarea retroactivă acestuia”.

Având în vedere că actul prin care transferul dreptului de proprietate a terenului legal valabil este Sentința civilădin 23 2007, pronunțată în dosarul nr.2006/2007, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 07 mai 2007, rezultă că organele de control în mod legal au stabilit un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal **în sumă delei**, drept pentru care urmează a se respinge contestația formulată de persoana fizică**ca neîntemeiată**.

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, punctului 152² litera a) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscală, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, coroborate cu prevederile art. 216 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se:

DECIDE:

- **Respingerea** contestației formulată de persoana fizicăîmpotriva Deciziei de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, nr. din 10.08.2007, emisă de Administrația Finanțelor Publice, privind **suma delei**, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, **ca neîntemeiată**.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Suceava, în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.

IMPOZIT PE VENIT:

- determinarea venitului net în cazul transferului dreptului de proprietate;

- art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;