

DECIZIA nr. 430./..... 2012
privind solutionarea contestatiei formulata de
doamna **X**,
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. ...

Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice Sector ..., cu adresa nr. ..., inregistrata la DGFP-MB sub nr. ..., asupra contestatiei formulata de doamna **X**, cu domiciliul in Bucuresti, ...

Obiectul contestatiei inregistrata la Administratia Finantelor Publice Sector .. sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .. emisa de AFP Sector .., comunicata cu scrisoarea recomandata la data de **02.08.2012**, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

Avand in vedere prevederile art. 205 alin.(1), art. 207 alin. (1) si art.209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa se pronunte asupra contestatiei formulata de doamna X.

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat urmatoarele:

I. Prin contestatia formulata doamna X solicita anularea deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .. emisa de AFP Sector .., invocand in sustinere urmatoarele motive:

- conform actului de adjudecare nr. .. din 28.06.2012 si Procesului - verbal de distribuire a sumelor din 18.06.2012, transferul proprietatii imobiliare s-a facut printr-un act de adjudecare, in cadrul executarii silite, toata suma obtinuta fiind distribuita de catre executorul judecatoresc in contul cheltuielilor de executare si catre creditorii ipotecari;

- nu a obtinut niciun venit din transferul proprietatii imobiliare, pentru a se putea stabili un impozit aferent acestui transfer;

- acest impozit ar fi trebuit calculat si retinut de catre executorul judecatoresc din suma totala obtinuta in cadrul executarii silite, asa cum si notarul public este obligat sa retina impozitul la sursa in cadrul transferului proprietatii imobiliare.

In sustinerea contestatiei, invoca dispozitiile art. 77¹ alin. (6) din Codul fiscal.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., AFP Sector .. a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

III. Fata de constatarile organului fiscal, sustinerile contribuabilei, reglementarile legale in vigoare pentru perioada verificata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca doamna X datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in suma de .. lei in baza Actului de adjudecare nr. .. din data de 28.06.2012, in conditiile in care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecator, s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului din Bucuresti, .. detinut de contribuabila.

In fapt, conform Actului de adjudecare nr. .. din data de 28.06.2012, care constituie titlu de proprietate, in urma licitatiei, imobilul situat in .. Bucuresti, a fost adjudecat de catre .., pentru suma de .. lei, conform procesului-verbal de licitatie imobiliara cu nr... din 16.05.2012.

In temeiul dispozitiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a solicitarii efectuata de doamna .., in calitate de mandatar al adjudecatorului, domnul .., AFP Sector .. a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., prin care a stabilit in sarcina doamnei X un impozit in suma de .. lei aferent venitului in suma de .. lei, reprezentand 50% din pretul de adjudecare de .. lei, cealalta cota de 50% apartinand numitului . domiciliat in sat .., comuna .., judetul ...

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

“Art. 77¹. - (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;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- **peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat 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.(...)

(6) (...) În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau **prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent.** Instanțele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. **Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151², pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, *se intelege persoana fizica careia ii 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:** vanzatorul, credentierul, transmitatorul în cazul contractului de intretinere, al actului de dare în plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie. (...)

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea, 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:** vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, dare în plata, tranzactie, aport la capitalul social, **inclusiv în cazul cand transferul se realizeaza în baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea.** (...)

151⁷. (...) **În cazul transferurilor prin alte modalitati decât procedura notariala sau judecatoreasca, contribuabilul are sarcina declararii venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în conditiile legii.** (...)"

Conform alin. (1) al art.26 din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

“Platitor al obligatiei fiscale este debitorul sau persoana care in numele debitorului, conform legii, are obligatia de a plati sau de a retine si de a plati, dupa caz, impozite, taxe, contributii, amenzi si alte sume datorate bugetului general consolidat.”

La art. 518 din Codul de procedura civila se precizeaza care sunt efectele adjudecarii astfel: ***“Prin actul de adjudecare proprietatea imobilului sau, dupa caz, un alt drept real care a facut obiectul urmaririi silite se transmite de la debitor la adjudecatar. De la aceasta data adjudecatarul are dreptul la fructe si venituri, datoreaza dobânzile pâna la plata integrala a pretului si suporta toate sarcinile imobilului.”***

Avand in vedere dispozitiile legale mai sus invocate, rezulta ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.

In cazul in care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silita judecatoreasca, contribuabilul din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art.77¹ din Codul fiscal, iar plata poate fi facuta de catre acesta sau de catre organele de executare in numele debitorului.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, respectiv Actul de adjudecare nr. ... din data de 28.06.2012 incheiat in baza procesului-verbal de licitatie imobiliara nr... din 16.05.2012 rezulta ca s-a trecut la scoaterea la licitatie, prin intermediul executorului judecatoresc .. a imobilului situat in .., Bucuresti, compus din .. camere si dependinte. Vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. .. din data de 28.06.2012, care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatarul .., la pretul de .. lei.

Trebuie subliniat ca potrivit dispozitiilor legale, executorul judecatoresc nu are obligatia sa retina la sursa, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzactiilor imobiliare. Drept pentru care, in cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitatie, fostul detinator al bunului (in speta doamna X) este obligat sa plateasca impozitul pe venitul rezultat în urma tranzactiei, astfel ca, dupa efectuarea tranzactiei acesta are obligatia ca în 10 zile sa depuna la organul fiscal competent o declaratie pentru stabilirea impozitului pe venit.

In baza Actului de adjudecare nr. .. din data de 28.06.2012, inregistrat la AFP Sector .., organul fiscal a procedat la calcularea impozitului datorat de contestatara, in calitate de contribuabil din patrimoniul caruia s-a transferat dreptul de proprietate, la valoarea de .. lei, reprezentand 50% din pretul de adjudecare de .. lei, cealalta cota de 50% apartinand numitului .., domiciliat in sat .., comuna .., judetul ...

De asemenea, nu pot fi retinute in solutionarea favorabila a cauzei niciunul dintre argumentele contestatarei cu privire la faptul ca nu este beneficiara sumei incasata din vanzarea la licitatie a imobilului, cata vreme din aceasta suma a fost acoperita o obligatie de plata a acesteia catre alta persoana. Deci principala beneficiara a sumei respective este insasi contribuabila, a carei obligatie de plata a fost stinsa prin aceasta modalitate.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca AFP Sector ... a emis corect Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina doamnei X un impozit in suma de .. lei, motiv pentru care contestatia formulata urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151², 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 518 din Codul de procedura civila, art. 26 alin. (1), art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE:

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna X impotriva Deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., prin care AFP Sector .. a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata in termen de 6 luni de la data comunicarii la Tribunalul Bucuresti.