



Ministerul Finanțelor Publice
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finanțelor
Publice a județului Hunedoara



Str. Avram Iancu, bl. H3, parter,
 Deva, jud.Hunedoara,
 Tel: +0254 21 95 44 int.204
 Fax:+0254 23 27 97

Decizia nr 172 emisa de DGFP X in anul 2010

Direcția generală a finanțelor publice a județului X a fost sesizată asupra contestației formulată de **domnul X**, cu domiciliul în X, județul X, referitoare la DECIZIA DE IMPUNERE ANUALĂ pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul X nr.Xemisă de Administrația finanțelor publice a municipiului X, privind suma de **X lei reprezentând impozit datorat**.

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

Văzând că în speța sunt întrunite condițiile prevăzute de art.205 și art.209 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția generală a finanțelor publice a județului X este competentă să soluționeze cauza.

I. Prin contestație, domnul X din X, consideră ca netemeinică și nelegală decizia de impunere, susținând următoarele:

In fond la Judecătoria X, în data de X, s-a solicitat o hotărâre care să țină loc de "act autentic de vânzare-cumpărare".

La data de X, nu mai deținea terenul arabil în discuție, acesta fiind predat cumpărătorului X la data de X și care se obliga să plătească absolut toate cheltuielile.

Concluzionând, contestatorul solicită anularea deciziei de impunere.

II. Organele fiscale ale Administrației finanțelor publice a municipiului X, având în vedere Sentința civilă nr.X pronunțată în

ședința publică din data de X de către Judecătoria X, au procedat la emiterea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul X, stabilind un impozit datorat în sumă de X lei.

III. Luând în considerare constatările organului fiscal, motivele invocate de contestator, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative invocate, se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă se datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, în baza unei hotărâri judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, pronunțată în anul X, în condițiile în care contractul de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată în anul X.

In fapt, între domnul X din X, ș.a. și domnul X din comuna Balaciu, județul Ialomița, a fost încheiat un contract de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr.X.

Prin această promisiune, domnul X, ș.a. în calitate de promitenți vânzători, se obligă să vândă promitentului cumpărător, domnul X, un teren arabil în suprafață de X mp situat în extravilanul municipiului X, la prețul de X lei, încasat în întregime la data autentificării și să încheie un contract autentic de vânzare-cumpărare.

Intrucât între promitenți nu s-a încheiat niciun contract de vânzare-cumpărare, promitentul cumpărător X, a formulat acțiune în instanță, prin care a solicitat să se pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Prin sentința civilă nr. X, rămasă definitivă și irevocabilă, Judecătoria X a admis acțiunea formulată de reclamantul X, hotărârea pronunțată ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

In baza comunicării primite de la Administrația finanțelor publice Căzănești, județul Ialomița, organele fiscale din cadrul Administrației finanțelor publice a municipiului X, au emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pe anul X, nr.X, prin care au stabilit în sarcina contribuabilului un impozit pe venit în sumă x lei.

In drept, prevederile cap.VIII Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, din Legea nr.571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

Art.77^{^1} *“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:

(...)

(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.

(...)

(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 realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin.(1) și (3) se calculează și se încasează 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.”

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale pre-citate, pct. 151^{^2}, pct. 151^{^5}, pct.151^{^6} și pct.151^{^7} din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare, precizează următoarele:

151^{^2}. “Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art.77¹ 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.

(...)

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;**"

151⁵. "La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art.77¹ alin.(1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. **În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.**"

151⁶. "Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acesteia.

151⁷. " ... Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.

(...)

În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de

calcul a impozitului se va stabili în condițiile pct.151⁶ din prezentele norme metodologice.(...)”.

Prin urmare, contribuabilul este supus impunerii transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

În cazul în speță, contractul de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiat în anul X **nu constituie o vânzare-cumpărare autentică și nu produce efectele unei asemenea tranzacții**. Promisiunea bilaterală constituie un contract distinct, ce dă naștere *la drepturi de creață*, ambele părți obligându-se să încheie în viitor, la prețul stabilit, un contract de vânzare-cumpărare.

Spre deosebire de promisiunea bilaterală, prin contractul de vânzare-cumpărare se realizează transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândind dreptul de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

În dispozitivul sentinței civile nr. X, s-a prevăzut în mod expres că hotărârea pronunțată **“ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare”** și, ca atare, în baza acestei hotărâri are loc transferul dreptului de proprietate asupra terenului, după cum prevede și pct.151² lit.e) din Normele metodologice și ***obligăția plății impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare se naște*** în momentul realizării acestui transfer, respectiv ***la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare***, conform art.77¹ alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, având în vedere că prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria X este precizată valoarea imobilului pe baza valorii declarate de părți, și nu pe baza unei expertize efectuate de un expert autorizat în condițiile legii, valoarea impozabilă a fost stabilită conform dispozițiilor exprese ale art.77¹ alin.4 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct.151⁶ și pct.151⁷ din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004.

Considerentele expuse demonstrează că impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat în sarcina petentului, în sumă de X lei are temei legal și, pe cale de consecință, contestația domnului X, urmează a fi respinsă.

Având în vedere cele arătate și în temeiul art.216 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003, Republicată, privind Codul de procedură fiscală, se

DECIDE:

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de către **domnul X din X**, pentru suma de X lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prezenta poate fi atacată la Tribunalul X în termen de 6 luni de la comunicare.

Director Executiv