

Directia Generala a Finantelor Publice a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice, prin adresa nr..../05.05.2008 inregistrata la directie sub nr..../06.05.2008, asupra contestatiei formulate de doamna ..., avand CNP ..., domiciliata in ..., str...., nr...., judetul ....

Contestatia, inregistrata la Administratia Finantelor Publice sub nr..../30.04.2008, a fost formulata impotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 emisa de Administratia Finantelor Publice sub nr.... in data de 19.03.2008 si are ca obiect **impozitul in suma de ... lei** pe venitul realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Constatand ca in speta sunt indeplinite dispozitiile art.205 alin. (1) si (2), art. 207 alin. (1) si art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, D.G.F.P. este competenta sa solutioneze contestatia formulata de doamna ... din ..., judetul ....

I. Doamna ... din ... formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr.... din 19.03.2008, motivand ca terenurile ce fac obiectul acestei decizii le are in stapanire din anul 1960 pentru care a platit impozit conform rolului agricol. Act de proprietate pentru terenuri nu a avut deoarece nu se putea face atunci, iar acum, cand a primit titlul de proprietate si au primit si ceilalti mostenitori partea ce li se cuvine, a facut acte de partajare legale.

In concluzie, petenta solicita ca impozitul aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal sa fie mai mic deoarece terenurile nu au fost dobandite acum si partajul a fost doar pentru legalizare.

**II. Administratia Finantelor Publice** a emis pentru doamna ... din ..., in baza Sentintei civile nr.... pronuntata in sedinta publica din 19.04.2007 de catre Judecatoria ... si a prevederilor art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **Decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 cu numarul de inregistrare .../19.03.2008**, prin care s-a stabilit ca persoana sus mentionata datoreaza cu titlu de impozit suma de ... lei pentru venitul in suma de ... lei realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

**III.** Luand in considerare motivele prezentate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare, se retin urmatoarele:

**Cauza supusa solutiunii este daca doamna ... din ... datoreaza impozitul in suma de ... lei pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conditiile in care prin Sentinta civila nr..../19.04.2007 emisa de Judecatoria ..., avand ca obiect partaj succesoral, ramasa definitiva si irevocabila la data de 05.07.2007, instanta a dispus iesirea din starea de indiviziune asupra terenului situat in localitatea ... si a**

**luat act de tranzactia incheiata intre parti, petentei revenindu-i suprafata de ... m.p.**

**In fapt**

Prin titlul de proprietate nr..../.../12.02.2007 emis de Comisia Judeteana pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a judetului ..., aflat in copie la dosarul cauzei, numitilor ..., ..., ... – ..., ... si ... in calitate de mostenitori ai defunctei ..., le-a fost reconstituit dreptul de proprietate asupra suprafetei totale de teren de ... ha situata in localitatea ...

Prin Sentinta civila nr.... pronuntata de Judecatoria ... in sedinta publica din data de 19.04.2007, s-a admis actiunea civila pentru partaj succesoral formulata de reclamantul ... in contradictoriu, printre altii, cu parata ... si s-a dispus iesirea partilor din stare de indiviziune asupra terenului in suprafata totala de ... ha.

Prin aceasta sentinta, ramasa definitiva si irevocabila la data de 05.07.2007, instanta a constatat ca partile sunt coproprietari ai terenului in suprafata de ... ha situat in localitatea ... si a luat act si a consfintit tranzactia intervenita intre parti, prin care s-au stabilit urmatoarele:

„Eu, ..., voi lua din masa de partaj de ... ha ramase in urma defunctei ..., urmatoarele suprafete de teren din titlul de proprietatea nr..../... eliberat la 12.02.2007:

- ...;
- ...;
- ....”

Administratia Finantelor Publice a emis pe numele doamnei ..., Decizia nr...../19.03.2008 privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in care a inregistrat ca venit realizat suma de ... lei, reprezentand contravaloarea celor ... m.p. teren intravilan zona 1 si 2 situat in ..., iar ca impozit datorat, suma de ... lei, calculat prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului baza de calcul.

Petenta solicita diminuarea impozitului aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul, motivand ca terenurile nu au fost dobandite acum.

**In drept**

Referitor la veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, art.77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, prevede:

*„(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 această valoare.”

(6) (...) 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. (...)”

H.G. nr.1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, reglementează o serie de aspecte legate de acest impozit, precizând următoarele:

„151<sup>2</sup> Definirea unor termeni:

a) **prin contribuabil**, în sensul art.77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică careia îi revine obligația de plată a impozitului. (...).

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari precum și legatarilor cu titlul particular.

(...)

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii, se intelege: terenurile situate in intravilan sau extravilan.

(...)

i) **actul de partaj** voluntar sau judiciar și actul de schimb sunt supuse impozitării; **data dobândirii imobilelor care fac obiectul acestor acte, va fi data la care fiecare coproprietar (coindivizar) sau copermutant (coschimbaș) a dobândit proprietatea.**

151<sup>5</sup> [...] **Pentru actul de partaj impozitul se determină la valoarea masei partajabile și se suportă de copartajați proporțional cu cota deținută din dreptul de proprietate, raportat la data dobândirii fiecărui imobil ce compune masa partajabilă.”**

Pentru lamurirea cauzei consideram ca mai este necesara definirea unor termeni, asa cum sunt acestia prezentati in „Dictionarul de drept privat” Editura Mondan’94, editia 1997:

- **partajul** este operatiunea juridica prin care se pune capat starii de coproprietate sau starii de indiviziune si care consta in impartirea materiala a bunului sau bunurilor comune intre coproprietari sau coindivizari, fiecare dintre acestia devenind proprietar exclusiv asupra unei parti determinate sau asupra unui bun dintre acelea care se aflau in coproprietate. Are ca efect transformarea dreptului indiviz intr-un drept exclusiv, asupra intregului bun sau numai asupra

unei parti materiale determinate din acesta. Partajul poate fi hotarat si efectuat prin conventia copartasilor, sau prin sentinta judecatoreasca;

- **coproprietarul** este titularul unui drept de proprietate comune pe cote parti;

- **coindivizarul** este definit drept coproprietar in indiviziune;

- **indiviziunea** este starea patrimoniului care, apartinand in comun mai multor persoane, are ca obiect o universalitate nedivizata de bunuri.

Fata de motivele de fapt si de drept invocate mai sus, retinem urmatoarele:

**Prin Sentinta civila nr.... pronuntata de Judecatoria ... in sedinta publica din data de 19.04.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de 05.07.2007, s-a dispus iesirea din indiviziune a partilor, respectiv a numitilor ..., ..., ... si ... care erau coproprietari ai masei succesoriale ramase de pe urma defunctei ... (decedata la data de ...), compusa din suprafata totala de ... ha teren situata in orasul ..., conform titlului de proprietate nr.../.../12.02.2007. Potrivit sentintei civile doamna ... a luat din masa de partaj de ... ha teren suprafata de ... mp.**

Actul de partaj, ca operatiune prin care se pune capat starii de indiviziune, este supus impozitarii, iar **impozitul se determina la valoarea masei partajabile si se suporta de copartajanti proportional cu cota detinuta din dreptul de proprietate la data dobandirii fiecarui imobil ce compune masa partajabila.**

**Data dobandirii de catre doamna ... a terenurilor prezentate in Sentinta civila nr.../19.04.2007 este data la care aceasta a dobandit proprietatea bunurilor, respectiv data decesului autoarei succesiunii ..., conform prevederilor art.786 din Codul civil care consacra in mod categoric caracterul declarativ al partajului.**

Astfel, ca urmare a efectului declarativ al partajului, toata perioada de indiviziune se sterge cu desavarsire, caci fiecare comostenitor este considerat a fi mostenitor exclusiv asupra lotului său chiar din momentul decesului autorului comun. Drepturile de proprietate ale tuturor comostenitorilor se reunesc direct si separat cu drepturile defunctului, asa ca timpul cat a durat starea de indiviziune se considera ca si cum n-ar fi existat. Din cauza efectului declarativ, toate bunurile care nu intra in lotul unuia dintre coproprietari, sunt considerate a nu-i fi apartinut niciodata.

In acelasi sens s-a pronuntat si Serviciul juridic din cadrul DGFP, prin adresa nr.../05.06.2008.

Conform prevederilor art.77<sup>1</sup> alin.(1) lit.b) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, impozitul aferent terenurilor dobandite la o data mai mare de 3 ani se calculeaza astfel:

**„peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.”**

**Avand in vedere faptul ca in cazul in speta terenul a fost dobandit de doamna ... la o data mai mare de 3 ani si, conform expertizei Camerei Notarilor Publici care actualizeaza anual valoarea de circulatie a bunurilor imobile, acesta are o valoare de ... lei, impozitul aferent terenurilor in suprafata totala de ... mp este in suma de ... lei.**

Administratia Finantelor Publice prin Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008 a stabilit in sarcina doamnei ... un impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de ... lei prin aplicarea cotei de 3% asupra valorii de ... lei si nu prin aplicarea modalitatii de calcul a impozitului stipulata la art. 77<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) din Codul fiscal, asa cum s-a retinut prin prezenta decizie.

Fata de cele prezentate urmeaza a se *respinge* ca neintemeiata contestatia petentei pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a se *admite* contestatia pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, cu anulara mentiunilor referitoare la aceasta suma inscrise in Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008 emisa de AFP.

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei, în temeiul prevederilor art. 210, art.216 alin.(1) si (2) si art.218 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

#### **DECIDE:**

**1.** Admiterea contestatiei formulate de doamna ... **din ... pentru suma de ... lei** reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si anulara mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008 emisa de catre Administratia Finantelor Publice.

**2.** Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de doamna ... **din ... pentru suma de ... lei** reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal calculat prin Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008 emisa de catre Administratia Finantelor Publice.

Punctul 2 al deciziei de solutionare a contestatiei poate fi atacat la Tribunal in termen de 6 luni de la data comunicarii acesteia, conform prevederilor legale.