

DECIZIA NR.102/ .06.2013
privind solutionarea contestatiei formulate de Dl. XXXXX,
domiciliat in XXX str. XXX, nr. XX, CNP XXXXXX

Directia Generala a Finantelor Publice XXX a fost investita in baza art 209 din OG 92/ 2003 cu solutionarea contestatiei formulate de Dl. XXXX , impotriva Deciziei de impunere nr XXXX/28.02.2013 intocmita de Activitatea de Inspectie Fiscala XXXXsi comunicata contribuabilului in data de 05.03.2013.

Contestatia a fost depusa in termenul impus de art 207 din OG 92/ 2003 R, fiind inregistrata la Activitatea de Inspectie Fiscala XXX cu nr 3750/04.04.2013, iar la DGFP XXX sub nr.XXXX/10.04.2013.

Suma total contestata este de XXXX lei si reprezinta :

- taxa pe valoarea adaugata XXXX lei
- majorari de intarziere tva XXXX lei
- penalitati tva XXXX lei
- impozit pe venit XXX lei
- dobanzi impozit pe venit XXX lei
- penalitati impozit pe venit XXX lei

Se retine ca AIF XXX, a intocmit si trimis Parchetului de pe landa Judecatoria XXXX, **SESIZAREA PENALA nr.XXXX/28.03.2013**, impotriva numitilor XXX si XXX, pentru savarsirea infractiunii prevazute de art. 8 alin. (1) si alin. (3) si a art. 9 alin.(1) lit. c) din Legea 241/2005, **prejudiciul** datorat bugetului de stat fiind in suma de **XXX, din care : TVA in suma de XXXX lei si accesorii TVA in suma de XXXX lei**

I Prin contestatia depusa , petenta solicita:

- anulara Deciziei de impunere nr. XXX/28.02.2013 si anulara obligatiilor fiscale stabilite suplimentar.

Petenta invoca in sustinerea contestatiei urmatoarele:

Actele administrativ fiscale atacate sunt netemeinice si nelegale pentru urmatoarele considerente:

- subsemnatul si sotia mea XXXX, am edificat impreuna cu XXXX si sotia si cu XXX si sotia acestuia un numar de XX de apartamente, situate la mansardele a X blocuri, din X locatii diferite
- ulterior, toate aceste bunuri au fost instrainate catre diverse persoane fizice, incheind cu acestea atat promisiuni de vanzare cumparare, cat si contracte de vanzare cumparare, precum si acte de partaj voluntar in vederea iesirii din indiviziune.
- organele de inspectie fiscala nu a tinut cont de actele de partaj voluntar pe care le-am incheiat , apreciindu-le ca fiind livrare „ mascata ” incheiate cu scopul diminuarii bazei impozabile.
- reancadrarea de catre organul de inspectie fiscala a formei tranzactiilor efectuate si determinarea bazei de impunere prin estimare este netemeinica si nelegala, intrucat nu s-a stabilit pretul de piata al bunurilor prin niciuna dintre metodele prevazute de lege, apeland la o procedura proprie, in sensul ca s-a estimat pretul de vanzare a cotelor parti inscrite in actele de partaj in functie de pretul de vanzare si suprafata utila inscrista in promisiunile si antecontractele de vanzare cumparare , metoda care este in afara dispozitiilor legale.
- ori reancadrarea tranzactiilor pe care subsemnatul le-a incheiat s-ar fi putut efectua doar in situatia in care mi-as fi dedus TVA pentru achizitiile de materiale de constructii sau pentru manopera prestata si ulterior as fi instrainat sau donat ori partajat apartamentele cu preturi care nu au legatura cu realitatea economica.
- ori „subsemnatul nu si-a exercitat pana la data livrarii apartamentelor nici un drept de deducere cu privire la vreun bun sau serviciu, ceea ce inseamna ca aplicarea dispozitiilor art.11, alin. 1 mi-au fost aplicate in mod nelegal de catre organele de inspectie fiscala,”
- organul de inspectie fiscala trebuia sa aplice tva la sumele incasate de subsemnatul de la cumparatori, asa cum erau inscrite in contractele de vanzare cumparare si in actele de partaj voluntar, chiar daca pentru iesirea din indiviziune cu privire la unele apartamente (X,XX,XX si XX) nu am primit niciun fel de sulta, ceea ce inseamna ca pentru aceste apartamente nu exista baza de impozitare.
- in sustinerea cauzei am atasat un Raport de Expertiza Contabila din care rezulta in mod clar suma pe care trebuie sa o achitam cu titlu de tva si accesorii aferente, in baza tranzactiilor efectuate.
- in ceea ce priveste impozitul pe venit din alte surse, impunerea acelor venituri este nelegala si netemeinica, neexistand temei legal pentru impunerea lor.

II. Prin decizia de impunere ce face obiectul contestatiei si raportul de inspectie fiscala ce sta la baza emiterii acesteia, organul fiscal mentioneaza urmatoarele;

- perioada verificata 01.01.2007-31.12.2012

In perioada verificata persoana impozabila a construit :

- X apartamente in XX, str. XX , nr. XX
- XX apartamente in XXX str. XXX, nr.X, bl.XX
- XXapartamente in XXX, str. XXX, nr.XX

a) pentru locatia XXXX, str. XXX (fost bloc XX), sc. XX au fost prezentate :

- contractul nr.X/2008 si actul aditional nr. X2008 la contractul nr.X, incheiat intre XXXX , XXX si SC XXX SRL cu sediul in XXX, str. XXXX, nr.XX, jud. XXX avand ca obiect “ executarea lucrarilor de mansardare in locatiile din XXX, str. XXXsi respectiv XXXX
- contractul de cesiune XXX/29.06.2007 prin care persoanele fizice XXX si XXX dobandesc prin cesionare de la cedentii persoane fizice proprietarii apartamentelor situate in bloc, dreptul de a edifica pe terasa acoperis a blocului mansarda
- autorizatia de construire nr. XX/04.02.2008 emisa de Primaria Mun. XXX pe numele persoanei fizice XXX care impreuna cu cu persoana fizica XXXX au incheiat cu proprietarii apartamentelor contractul de cesiune in vederea obtinerii prin cesiune a dreptului de a edifica mansarda pe terasa acoperis a blocului
- procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor inregistrat la Primaria Mun. XXX sub nr. XXX/08.09.2008 , actul de apartamentare si contracte de vanzare cumparare

b) pentru locatia din XXX, str. XXXX, nr. XX, bloc XXX, scara XX :

- contractul de cesiune autentificat sub nrXXX/29.06.2007, prin care XXXx si XXXX dobandesc prin cesionare de la cedentii persoane fizice dreptul de a edifica pe terasa acoperis a blocului mansarda
- autorizatia de construire nr. XXX/04.02.2008 emisa de Primaria Mun. XX pe numele persoanei fizice XXXX care impreuna cu XXXXX au incheiat cu proprietarii apartamentelor de pe scara XX din acest bloc contractul de cesiune in vederea obtinerii prin cesiune a dreptului de a edifica mansarda pe terasa blocului
- proces verbal de terminare a lucrarilor inregistrat la Primaria Mun. XXXX sub nr. XXXXX/18.07.2008
 - certificat pentru notarea celor X apartamente construite la mansarda blocului in CF Au fost prezentate X contracte de vanzare cumparare si X antecontracte de vanzare cumparare.

c) pentru locatia xxxx, str. xxxxx, nr.xx :

- contractul de cesiune nr xxxx/24.06.2008 incheiat intre proprietarii apartamentelor situate in mun XXXX, str. XXXXX, nr. XX pe de o parte in calitate de cedenti si persoanele fizice XXXX si XXXX in calitate de cesionari , prin care proprietarii apartamentelor cedeaza cesionarilor dreptul de construire asupra intregii terase a unei mansarde.
- contractul de cesiune nr. XXXX/27.11.2008 in care dl. XXXX are calitatea de participant la construirea apartamentelor mansarda si prin care dl. XXX cedeaza drepturile si obligatiile ce revin din contractul de cesiune nr. XXX/24.06.2008 d-lui XXXXX.
- autorizatia de construire nr. XXX/31.10.2008
- contractul de executie lucrari nr. XX/25.11.2008 si proces verbal de receptie al lucrarii din 18.02.2009
- proces verbal de terminarea lucrarilor inregistrat la Primaria Mun. XXX sub nr. XXXX din data de 20.07.2009
- certificat pentru notarea constructiilor in cartea funciara nr. XXX/24.09.2009 eliberat de Primaria XXX.
- act de apartamentare nr XXX/15.12.2009 in XXX apartamente

In baza documentelor prezentate , familia XXXX si XXXX au construit un numar de XX apartamente situate in XXX str. XXX, nr. XX fiind notate in cartea funciara in cota de ½ parte pentru fiecare familie.

Pentru cele XX apartamente familiile XXX si XXX au intocmit urmatoarele documente notariale in vederea instrainarii :

- procura speciala nr. XXX/18.05.2009 prin care XXX imputerniceste pe XXX sa semneze si sa incheie antecontracte de vanzare cumparare asupra dreptului de proprietate al imobilelor mansarda situate in XXX str. XXX, nr. XXX, pentru apartamentele X,X,XX,,XX,XX1,XX,XX si XX, dl. XX incheind 3 antecon- tracte de vanzare cumparare pentru apartamentele XX,XX si XX.

- promisiune sinalagmatica nr. XXXX/18.05.2009 incheiata intre promitentii vanzatori XXXX si sotia si XXX si sotia si promitenta cumparatoare pentru ap. XX

- pentru apartamentele XX,XXX XX ,XX,XX si XX dl. XXX a incheiat cu cumparatori persoane fizice un numar de XX contracte de vanzare cumparare prin care acesta a vandut cota de XX

- pentru apartamentele XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX si XX dl. X a incheiat cu cumparatori persoane fizice un numar de X contracte de vanzare cumparare prin care acesta a vandut cota de XX

- ulterior pentru cele XX apartamente (XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX+ ap XX,XX,XX XX,XX,XX,XX,XX familiile XXX si XXX au incheiat cu coproprietarii cumparatori un numar de XX acte de partaj voluntar prin care copartajantii stramuta cota de XX parte persoanelor fizice cumparatoare a cotei de XXX parte inscrise in cele XX contracte de vanzare cumparare, XX,XX XX,XX,XX,XX,XX,XX XX,XX,XX XX si XX

- pentru apartamentele XX,XX si XX au fost incheiate trei antecontracte de vanzare cumparare de catre XXX prin care promitentii cumparatori preiau posesia imobilelor la datele inscrise in acestea, operatiunile fiind considerate livrari de bunuri in sensul art. 128, alin. (3)

Avand in vedere faptul ca apartamentele care au facut obiectul actelor de partaj au fost edificate si detinute in coproprietate de fam. XX si XXX si nicidecum ca bunuri comune cu ceilalti copartajanti (viitori cumparatori), intocmirea actelor de partaj constituie o livrare **mascata** in scopul diminuarii bazei impozabile.

Deoarece livrarea primelor cote parti din apartamente a fost efectuata la data intocmirii contractelor de vanzare cumparare, organele de inspectie fiscala au procedat la rean- drarea formei tranzactiilor (partajelor) acestor XX apartamente.

Intrucat in actele de partaj nu sunt mentionate preturile de tranzactionare, organele de inspectie fiscala au procedat la determinarea acestora prin estimare in functie de pretul de vanzare si suprafata utila inscrise in promisiunea sinalagmatica de vanzare cumparare si in antecontractele de vanzare cumparare.

Anterior incheierii contractelor de vanzare cumparare, persoanele fizice au intocmit un numar de X antecontracte de vanzare cumparare prin care a incasat un numar de X avansuri in suma de XX lei, fapt ce demonstreaza ca apartamentele nu au fost construite in vederea utilizarii in scop personal ci in scopul obtinerii de venituri.

Activitatea economica se considera inceputa din momentul in care persoana fizica intentioneaza sa desfasoare o astfel de activitate, respectiv din data de 29.06.2007, data incheierii contractelor de cesiune pentru construire apartamente mansarda in XXX str. XX nr. X si XXX, nr.X

La data de 30.11.2008 persoana impozabila a realizat o cifra de afaceri in suma de XXX lei, superioara plafonului de scutire de tva, avand obligatia sa solicite inregistrarea ca platitor de TVA in termen de 10 zile de la data atingerii sau depasirii plafonului de scutire, devanind platitor de TVA incepand cu data de **01.01.2009**.

Dupa data de 01.01.2009, persoana impozabila a efectuat :

a) operatiuni scutite fara drept de deducere constand in :

- vanzarea a doua apartamente (XXdin str, XXX si ap. XX din XXX) care intra in categoria operatiunilor scutite, deoarece la data vanzarii intrau in categoria constructiilor vechi.

b) operatiuni taxabile din perspectiva taxei pe valoarea adaugata

- vanzarea unui numar de X apartamente mansarda situate in XX, str. XXX si XX XXX
- instrainarea a XXapartamente situate in XX, str. XX, nr.XX (care fac obiectul sesizarii penale)

- incasarea unui numar de X avansuri in suma de XXXXlei

Pentru operatiunile impozabile incadrate in sfera activitatii economice si efectuate in perioada 01.01.2009-30.06.2012, organul de inspectie fiscala a determinat o baza impozabila taxabila in suma de XXXX lei, pentru care a stabilit o taxa pe valoarea adaugata de plata in suma de XXXX lei, majorari de intarziere in suma de XXXX lei si penalitati de XXXX lei.

Din totalul taxei pe valoarea adaugata stabilita suplimentar in suma de XXX lei, taxa pe valoarea adaugata aferenta apartamentelor din locatia XXX, str. XXX, nr.XXX este in suma de XXXX lei aferenta unei baze impozabile in suma de XXX lei(suma ce face obiectul sesizarii penale aflata la dosarul cauzei)

Referitor la impozitul pe venit din alte surse

Din contractele de cesiune in care dl. XXX are calitatea de cesionar , rezulta ca acesta a achitat la data de 29.06.2007 in schimbul cesionarii dreptului de a edifica apartamente , urmatoarele sume :

- proprietarilor fiecarui apartament situat in XXX, str. XX bl.X, X sc X cei doi cesionari vor achita impreuna suma de XXeuro a carui echivalent este XXXlei , rezultand o suma totala de XXX lei (XXx1XX lei)

- proprietarilor fiecarui apartament de la parter la etajul III si respectiv celor de la etajul IV de pe sc. X a blocului situat in XXX, str. XXX, nrX bl.XX cei doi cesionari vor achita impreuna suma de XX euro pentru proprietarii apartamentelor de la parter la etajul III (XX apartamente) si XXX euro pentru proprietarii apartamentelor de la etajul IV a caror echivalent este de XXX lei si respectiv XXX lei, rezultand o suma totala de XXX lei (XX apartamente XX lei + X apartamente XXX lei)

Avand in vedere ca nu este specificata cota ce va fi achitata de catre dl. XXX , fiecarei familii ii revine ½ din fiecare apartament, respectiv XXX lei (XXX x1/2)

Suma de XXX lei, reprezinta venituri din alte surse ce revin persoanelor fizice cedente a spatiilor pentru care contribuabilul XXX avea obligatia de a calcula, retine si vira pana la data de 25.07.2007 la bugetul de stat a impozitului pe venit in suma de **XXX lei**, rezultat prin aplicarea cotei de impozitare de 16% (XXX lei x 16%) care reprezinta impozit final.

Pentru nevirarea la termen a impozitului pe venit stabilit de plata de XXX lei, au fost calculate majorari de intarziere in suma de XXX lei si penalitati de intarziere in suma de XXX lei.

III. Avand in vedere constatările organului de inspectie fiscala, motivatiile contestatoarei, argumentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare in perioada verificata, organul de solutionare a contestatiei retine urmatoarele :

1. Cu privire la contestarea sumei de XXXX lei TVA si accesorii aferente

In fapt, Activitatea de Inspectie Fiscala XXX a intocmit **Sesizarea Penală nr. XXX** din data de 28.03.2013 inaintata Parchetului de pe langa Judecatoria XXX, impotriva dl. XXX si d-nei XXX pentru prejudiciul dataorat bugetului de stat in suma totala de **XXX lei** din care : TVA- **XXX lei**; accesorii aferente TVA-**XXX lei**.

Ca urmare a controlului efectuat la persoanele fizice XXX si XXX au construit impreuna cu alte persoane fizice un numar de XX apartamente situate in XX, str. XXX, ne. XX.

Apartamentele edificate au fost instrainate de catre persoanele fizice copartajante XXX si XXXX astfel :

- prin X contracte de vanzare cumparare cotele de 1/40 parti indivize din intreg dreptul de proprietate asupra imobilelor de catre XXX si sotia XXX si prin XX contracte de vanzare cumparare cotele de 1/40 parti indivize de catre XXX si sotia XXX

- un apartament prin o promisiune sinalagmatica de vanzare cumparare

- prin XX acte de partaj voluntar cotele de 19/40 parti indivize din intreg dreptul de proprietate asupra imobilelor de catre XXX si sotia XXX si cotele de 20/40 parti indivize din intreg dreptul de proprietate de catre XXX si sotia XXXX

Ca definitie partajul este o imparteala de bunuri comune

Apartamentele care au facut obiectul actelor de partaj au fost edificate si detinute in coproprietate de fam XXX si XXX si nicidecum ca bunuri comune cu ceilalti copartajanti (viitori cumparatori), intocmirea actelor de partaj constituind tranzactii “ mascate “in scopul diminuării bazei impozabile.

Transferul dreptului de proprietate a apartamentelor respective a avut loc la data intocmirii actelor de partaj, in toate actele de partaj persoanele fizice copartajante (cumparatorii), iau in deplina proprietate si posesia de fapt imobilul apartament nr...”

In concluzie, prin modul in care a fost efectuat transferul dreptului de proprietate asupra cotelor parti din intregul imobil, conduce la suspiciunea ca persoana impozabila a actionat cu intentia directa de evitare a stabilirii obligatiilor datorate bugetului general consolidat al statului (taxa pe valoarea adaugata), drept pentru care aceste tranzactii imobiliare pot intruni elementele constitutive ale unei infractiuni.

In drept, sunt aplicabile prevederile :

- art.214 alin.1, lit. a) din OG 92/2003 R, precizeaza : “ *Organul de solutionare competent poate suspenda, prin decizie, motivata, solutionarea cauzei atunci cand : a) organul care a*

efectuat activitatea de control a sesizat organele in drept cu privire la existenta indicilor savarsirii unei infractiuni a carei constatare ar avea o inraurire hotaratoare asupra solutiei ce urmeaza sa fie data in procedura administrativa “

Ca urmare, organele administrative nu se pot pronunta pe fondul cauzei inainte de a se finaliza solutionarea laturii penale, avand in vedere principiul de drept “ penalul tine in loc civilul “

Avand in vedere cele prezentate mai sus, se retine ca pana la pronuntarea unei solutii pe latura penala, se va suspenda solutionarea contestatiei pentru suma de **XXX lei** din care : TVA- **XXXX lei**; accesorii aferente TVA-**XXX lei**, procedura administrativa urmand a fi reluata in conformitate cu dispozitiile art. 214 alin. 3 din OG 92/2003 R, care specifica :

“ Procedura administrativa este reluata la incetarea motivului care a determinat suspendarea “

2. Cu privire la contestarea sumei de XXX lei reprezentand tva si accesoriile aferente in suma de XXX lei (XXX lei majorari tva si XXXX lei penalitati tva)

In fapt,

Persoana impozabila XXX si sotia XXX a depasit plafonul de scutire de TVA la data de 30.11.2008, realizand o cifra de afaceri in suma de XXX lei, devenind platitor de TVA incepand cu data de 01.01.2009

Dupa data de 01.01.2009, persoana impozabila a realizat operatiuni taxabile constand in vanzarea a X apartamente situate in XXX, str. XXX si XXX in baza a 4 contracte de vanzare cumparare incheiate la data transferului dreptului de proprietate si in baza a 3 antecontracte la care se incaseaza avansuri

Pentru operatiunile impozabile din cele doua locatii, incadrate in sfera activitatii economice si efectuate in perioada 01.01.2009-30.06.2012, organul de inspectie fiscala a determinat o baza impozabila in suma de XXX lei (aneza 11 si 8.12 la RIF), pentru care a calculat o taxa pe valoarea adaugata de plata in suma de XXXX lei

In drept sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale:

- art 126 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal coroborat cu pct 2 alin 1 si 2 din HG 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 571/ 2003 in care se precizeaza:

-“(1) Din punct de vedere al taxei sunt operatiuni impozabile in Romania cele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

a) operatiuni care in sensul art 128- 130, constituie sau sunt asimilate cu o livrare de bunuri sau o prestare de servicii, in sfera taxei, efectuate cu plata

b) locul de livrare a bunurilor sau de prestare a serviciilor este considerat a fi in Romania, in conformitate cu prevederile art 132 si 133

c) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor este realizata de o persoana impozabila, astfel cum este definita la art 127 alin 1, actionand ca atare

d) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor sa rezulte din una din activitatile economice prevazute la art 127 alin 2”

Prin urmare, conditiile enumerativ stipulate la articolul din legea fiscala mai sus mentionata sunt conditionate de cerinta cumulativa, expres prevazuta de legiuitor , ceea ce inseamna ca

neindeplinirea unei singure conditii determina neincadrarea operatiunilor in categoria **operatiunilor impozabile din punct de vedere al tva**

Asadar, printr-o interpretare *per a contrario* o operatiune nu este impozabila din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata , respectiv operatiunea nu se cuprinde in sfera de aplicare a tva daca cel putin una din conditiile prevazute la lit a) – d) art 126 alin 1 din Codul fiscal nu este indeplinita, asa cum reglementeaza insusi legiuitorul la pct 1 alin1 , respectiv pct 2 alin 1 in functie de perioada incidenta operatiunilor in cauza, din Normele metodologice de aplicare a art 126 alin 1 din Codul Fiscal aprobate prin HG nr 44/ 2004 cu modificarile si completarile ulterioare.

Potrivit art 127 alin 1 si 2 din Legea 571/ 2003

“(1) Este considerata **persoana impozabila** orice persoana care desfasoara , de o maniera independenta si indiferent de loc , activitati economice de natura celor prevazute la alin (2), oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activitati.”

“(2) In sensul prezentului titlu , activitatile economice cuprind activitatile producatorilor, comerciantilor sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitatile extractive , agricole si activitatile profesiilor libere sau asimilate acestora. De asemenea constituie activitate economica exploatarea bunurilor corporale sau necorporale in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate.”

In aplicarea prevederilor art 127 alin 2 , legiuitorul prin Normele de aplicare a Codului Fiscal aprobate prin HG 44/ 2004 aduce precizari suplimentare;

“3.(1) In sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal , obtinerea de venituri de catre persoanele fizice din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de catre acestea pentru scopuri personale, nu va fi considerata activitate economica, cu exceptia situatiilor in care se constata ca activitatea respective este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate in sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal.....”

Prevederile art 127 alin 2 reprezinta transpunerea in legislatia nationala a dispozitiilor art 9 alin 1 a doua propozitie din Directiva 2006/ 112/ CE privind sistemul comun al tva , articol care confera un domeniu foarte larg de aplicare a tva , domeniu care cuprinde toate etapele de productie , distributie si furnizare de servicii (a se vedea hotararile Curtii in cauza 235/ 87 Stichting Uitvoering Financiële Acties / Staatssecretaris van Financien (1989) ECR 1737 , pct 10)

De asemenea , potrivit Hot Curtii in cauza 186/ 89 (W. M. van Tiem v Staatssecretaris van Financien) pct 18 , in conformitate cu principiul neutralitatii sistemului TVA , **termenul de exploatare se refera la toate operatiunile , oricare ar fi forma juridica a acestora**,efectuate in scopul obtinerii de venituri, avand un caracter de continuitate.

Potrivit acestor prevederi legale persoanele fizice care obtin venituri din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de acestea pentru scopuri personale , nu se considera a fi desfasurat o activitate economica si pe cale de consecinta nu intra in categoria persoanelor impozabile , exceptie facand situatiile in care se constata ca activitatea respectiva este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate, in atare situatie, aceasta dobandind calitatea de persoana impozabila.

Se retine din cele prezentate ca o persoana fizica care realizeaza in cursul unui an calendaristic operatiuni imobiliare care au caracter de continuitate constand in vanzarea de imobile altele decat cele utilizate in scopuri personale, devine persoana impozabila indiferent daca operatiunea este sau nu scutita de tva. Deci persoanele fizice care efectueaza tranzactii imobiliare constand in vanzarea de bunuri imobile devin persoane impozabile din perspectiva tva.

- Referitor la modul de calcul a TVA datorata

Pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa pe valoare adaugata sau care nu sunt supuse cotei reduse de tva se aplica cota standard de 19%, asupra bazei de impozitare , in conformitate cu prevederile art 140 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal cu modificarile ulterioare.

“Cota standard este de 19%, se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa sau care nu sunt supuse cotei reduse.”

In sprijinul modului de calcul vine si Decizia nr. 2/2011 a Comisiei fiscale centrale care precizeaza :

„.....taxa pe valoarea adaugata colectata aferenta se determina in functie de vointa partilor rezultata din contracte sau alte mijloace de proba administrate conform Ordonantei Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare, dupa cum urmeaza :

a) prin aplicarea cotei de TVA la contravaloarea livrarii [conform prevederilor pct.23 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a titlului VI „ Taxa pe valoarea adaugata „ aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare], in cazul in care rezulta ca :

1. partile au convenit ca TVA nu este inclusa in contravaloarea livrarii

2. partile nu au convenit nimic cu privire la TVA

b) prin aplicarea procedurii sutei maritein cazul in care rezulta ca partile au convenit ca TVA este inclusa in contravaloarea livrarii.”

In concluzie , organul de inspectie fiscala a calculat in mod justificat o taxa pe valoarea adaugata in suma de XXXX lei .

Majorarile de intarziere si penalitatile au fost calculate ca masura accesorie in raport cu debitul.

3. Cu privire la contestarea sumei de XXXX lei reprezentand impozit pe venit din alte surse si accesoriile aferente (XXX lei majorari imp. pe venit si XXX lei penalitati imp. venit)

In fapt,

Dl. XXX in calitate de cesionar a achitat suma totala de XXX lei, in schimbul cesionarii dreptului de a edifica apartamente situate la mansarda pe terasa blocurilor din locatia XXX, str. XXX, nr.X,Bl. X,sc X , respectiv din X str. X, nrX Bl.XX sc X. Aceasta suma de XXX lei, reprezentand ½ din suma totala de XXlei achitata de cesionari (fam XX si fam. XX)

In drept, suma de XXX lei conform prevederilor art. 78, alin. (1) , lit.e) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, reprezinta venituri din alte surse ce revin persoanelor cedente .

Contribuabilul XXX avea obligatia de a calcula, retine si vira pana la data de 25.07.2007 la bugetul de stat a impozitului pe venit in suma de XXX lei, prin aplicarea cotei de 16% asupra bazei de impozitare, reprezentand impozit final.

Au fost incalcate prevederile art.79, alin.1), alin. 2), alin. 3) si art.93, alin.2) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal.

In concluzie, organul de inspectie fiscala stabileste in mod justificat un impozit pe venit din alte surse in suma de **XXX lei**

Majorarile de intarziere si penalitatile au fost calculate ca masura accesorie in raport cu debitul.

Pentru considerentele retinute in baza art 211(5) din OG 92/ 2003 R

DECIDE

1.Suspendarea solutionarii contestatiei pentru suma de XXX lei din care :

- taxa pe valoarea adaugata XXXX lei
- majorari de intarziere tva XXX lei
- penalitati de intarziere tva XXX lei

pana la pronuntarea unei solutii definitive pe latura penala, procedura administrativa urmand a fi reluata la incetarea motivului care a determinat suspendarea in conditiile legii conform celor retinute in prezenta decizie.

Transmiterea dosarului cauzei organului de inspectie fiscala, urmand ca la incetarea definitiva a motivului care a determinat suspendarea sa fie inaintat organului competent , conform legii, pentru solutionarea cauzei in functie de solutia pe latura penala

2. Respinge contestatia ca neintemeiata pentru suma de XXX lei ce reprezinta :

- taxa pe valoarea adaugata XXXX lei
- majorari de intarziere tva XXXX lei
- penalitati tva XXXX lei
- impozit pe venit din alte surse XXXX lei
- majorari imp.venit din alte surse XXXX lei
- penalitati imp.venit din alte surse XXXlei

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul XXX in termen de 6 luni de la comunicare.

Ec XXXXX
DIRECTOR EXECUTIV

VIZAT
Cons XXXXX
SEF SERVICIU JURIDIC

VIZAT
ec. XXXXX
SEF BIROU SOL. CONTESTATII

Redactat : cons.supXXXXXX