



DECIZIA nr. 64/2008

privind solutionarea contestatiei depusa de d-l **P. A.**
cu domiciliul in mun. Dej, jud. Cluj, la Administratia Finantelor Publice a mun. Dej
si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. 13.593/07.04.2008, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Dej, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de d-l **P. A.** cu domiciliu in mun. Dej, formulata impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ... din ...03.2008.

Petentul contesta obligatiile fiscale stabilite suplimentar in sarcina sa prin Decizia de impunere mentionata mai sus, reprezentand impozit datorat aferent venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de "y" lei.

Contestatia este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal intocmit la data de ...03.2008 a fost comunicat petentului la data de ...03.2008 (potrivit datei inscrise pe confirmarea de primire aflata in copie la dosarul cauzei), iar contestatia a fost depusa la Administratia Finantelor Publice a mun. Dej la data de ...04.2008 fiind inregistrata sub nr. -/...04.2008.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de d-l **P. A.** cu domiciliu in mun. Dej, jud. Cluj.

I. Petentul contesta masura dispusa prin DECIZIA DE IMPUNERE privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ... din ...03.2008 prin care a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma de "y" lei, solicitand anulara ei ca nelegala din urmatoarele motive:

- conform Contractului de vanzare-cumparare si a pct 8 din dispozitivul Sentintei Civile nr. -/2007, transferul dreptului de proprietate s-a facut in anul 2000, an in care s-a achitat integral pretul tranzactiei.

- legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal a intrat in vigoare la data de 01.01.2004, iar art. 77¹, modificat prin O.U.G. nr. 110/2006, in baza caruia s-a facut impunerea, este in vigoare de la data 01.01.2007.

- invocam principiul neretroactivitatii legii civile, principiu potrivit caruia o lege nu se aplica faptelor savarsite anterior intrarii ei in vigoare.

II. Prin DECIZIA DE IMPUNERE privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 intocmita pe numele **P. A.** cu domiciliu in mun. Dej, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Dej, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 este in suma totala de "y" lei, astfel incat a rezultat ca impozitul pe venit datorat de contribuabil este in suma de "y" lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilului a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. -/2007 pronuntata de Judecatoria Dej in sedinta publica din ...05.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de ...11.2007, coroborate cu prevederile art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petent, in raport de actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca petentul datoreaza bugetului de stat obligatia de plata stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. -/...03.2008, in suma de "y" lei, in conditiile in care prin operatiunile mentionate in Sentinta civila care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale, s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate asupra unui imobil.

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca potrivit Sentinte Civile nr. -/2007 a Judecatoriei Dej pronuntata in sedinta publica din data de ...05.2008 si ramasa definitiva si irevocabila la data de ...11.2007 s-a constatat ca prin antecontractul de vanzare-cumparare incheiat sub semnatura privata la data de ...10.2000, paratul P. A. s-a obligat sa instraineze in favoarea reclamantilor dreptul de proprietate asupra terenurilor evidentiata in titlul sau de proprietate nr. .../... din data de ...07.1999, in suprafata totala de "x" mp pentru pretul de "y" lei, integral achitat si-n consecinta dispune obligarea acestuia la perfectarea conventiei, in caz contrar, prezenta hotarare tine loc de act autentic de vanzare-cumparare, apt pentru intabularea in C.F.

Totodata, prin sentinta mentionata, se *"dispune comasarea imobilelor din CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de "x" mp; CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de ... mp si a imobilului inregistrat in CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo -/1, -/2, in suprafata rectificata de ... mp, si inregistrarea in CF a dreptului de proprietate asupra imobilului nou format prin comasare, [...], pe numele reclamantilor, ca bun comun al sotilor, in cota de 1/1 parte, cu titlu "prin cumparare"*.

In baza Sentintei Civile nr. -/2007 mentionata mai sus si in care se precizeaza ca **se dispune inregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului nou format prin comasare, in favoarea reclamantilor ca bun comun cu titlu de cumparare**, organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Dej procedeaza la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 in suma de "y" lei, datorat de d-l P. A. cu domiciliu in mun. Dej, prin aplicarea prevederilor art. 77¹, alin. 1 din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si a pct. 151² si 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin

Hotararea Guvernului nr. 44/22.01.2004, astfel cum au fost modificate prin Hotararea Guvernului nr. 1861/ 21.12.2006.

In speta, prevederile art. 77¹, alin. (1), (4) si (6) din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, stipuleaza ca:

"ART. 77¹ Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

*(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre 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 calculează astfel:*

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de pana la 3 ani inclusiv:

- 3% pana 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 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 prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. **In cazul in care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza intocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare.***

(6) [...], In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se va calcula si se va incasa de catre organul fiscal competent. Instatele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii, [...]."

Prevederile pct. 151² lit. a), e), si 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, aplicabile la data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2007 a Judecatoriei Dej, arata ca :

"151². Definirea unor termeni:

*a) **prin contribuabil**, in sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **se intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului**. In cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia prin acte juridice intre vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele acestuia: vanzatorul, donatorul, credientierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere etc. [...].***

e) prin transferul dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea prin acte juridice intre 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, inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza printr-o hotărare judecatoreasca.

151⁵. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare se calculeaza la valoarea declarata de parti. **In cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita de expertizele intocmite de catre Camerele Notarilor Publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare. [...].**

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. -/2007 a Judecatoriei Dej pronuntata in sedinta publica din data de ...05.2007 si ramasa definitiva la data de ...11.2007 s-a dispus comasarea imobilelor din CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de ... mp; CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de ... mp si a imobilului inscris in CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo -/1, -/2, in suprafata rectificata de ... mp, si inscrierea in CF a dreptului de proprietate asupra imobilului nou format prin comasare, [...], pe numele reclamantilor, ca bun comun al sotilor, in cota de 1/1 parte, cu titlu "**prin cumparare**", realizandu-se in acest fel un transfer al dreptului de proprietate.

Totodata, se constata ca transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de ...11.2007, data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2007 prin care s-a dispus intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea reclamantilor, care au dobandit aceasta calitate ca bun propriu cu titlu de cumparare pentru imobilele mentionate mai sus.

Ori, potrivit prevederilor legale citate mai sus, in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, "**la transferul dreptului de proprietate, [...], contribuabilii datoreaza un impozit**", contribuabil fiind cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, astfel ca in speta supusa analizei aceasta calitate de contribuabil revine d-lui **P. A.**

Din analiza continutului Referatului nr. -/...03.2008 intocmit de Serviciul Registru contribuabili, declaratii fiscale si bilanturi din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Dej, care a stat la baza emiterii Deciziei de impunere atacate si a pct. 6 din dispozitivul Sentintei Civile nr. -/2007 pronuntata in sedinta publica din ...05.2007 de catre Judecatoria Dej, se retine ca d-l P. A. este proprietar al imobilelor inscrise in CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de ... **mp** si a imobilului inscris in CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo -/1, -/2, in suprafata rectificata de ... **mp**, astfel incat suprafata totala instrainata de catre petent este de ... mp.

Prin urmare se constata faptul ca organul fiscal a procedat in mod eronat la calculul venitului impozabil in suma de "y" lei si a impozitului pe venit in suma de "y" lei in sarcina d-lui P. A., luand ca baza suprafata totala de ... mp., intrucat aceasta suprafata totala cuprinde si imobilul inscris in CF nr. ... Ocna Dej, sub nr. topo ..., in suprafata de ... mp care a fost proprietatea d-lui D. I. si instrainata de acesta in favoarea acelorasi reclamanti (suprafata care a fost impozitata acestuia).

Pentru acest considerent, organul de solutionare a contestatiei procedeaza la recalcularea venitului impozabil si implicit a impozitului pe venit datorat de catre petent pentru operatiunilor realizate, dupa cum urmeaza:

- intrucat valoarea masei instrainate in suma de "y" lei este sub valoarea orientativa stabilita de expertiza intocmita de Camera Notarilor Publici, s-a luat ca baza de calcul aceasta din urma valoare, care pentru imobilele instrainate de catre d-l P. A. este de 12 euro/mp (conform expertizei anexata in copie la dosarul cauzei),

- s-a calculat valoarea in lei a imobilelor a carui proprietate a fost transferata reclamantilor, prin utilizarea cursului de schimb valutar (1 euro = 3,4764 lei) aplicabil in ziua in care sentinta s-a declarat definitiva si irevocabila,

$$\text{"x"} \text{ mp.} \times 12 \text{ euro/mp} \times 3,4764 \text{ lei/euro} = \text{"y"} \text{ lei}$$

- intrucat din documentele existente la dosarul cauzei rezulta ca perioada de detinere a proprietatii este de peste 3 ani, s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea cotei de 2 % la valoarea masei instrainate in conformitate cu prevederile art. 77¹, alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

$$\text{"y"} \times 2 \% = \text{"y"} \text{ lei}$$

Prin urmare, se retine ca venitul impozabil este in suma de "y" lei, aferent caruia rezulta un impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare in suma de "y" lei pe care petenta il datoreaza bugetului de stat, fata de obligatia de plata in suma de "y" lei stabilita prin decizia atacata.

Referitor la motivele invocate de petent potrivit carora transferul dreptului de proprietate s-a facut in anul 2000, an in care s-a achitat integral pretul tranzactiei, iar prevederile legale in baza caruia s-a facut impunerea, sunt in vigoare de la data 01.01.2007, se poate arata ca acestea nu sunt relevante la solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat potrivit prevederilor art. 26 (1) din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/13.03.1996, republicata, dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți doar prin inscrierea in cartea funciara, cu cateva exceptii de stricta interpretare in care nu se incadreaza contestatorul. Ori legiuitorul prin actele normative citate mai sus, face referire la impozitul datorat in cazul transferul dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare, a carui stabilire se realizeaza in functie de valoarea masei transferate si care in speta analizata s-a efectuat prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva si irevocabila la data de ...11.2007.

In alta ordine de idei se retine ca in ce priveste sustinerea petentului potrivit careia contractul de vanzare cumparare sub semnatura privata a fost incheiat la data de ...10.2000 aceasta nu corespunde realitatii, deoarece acest fapt este infirmat de insusi continutul acestui act din care rezulta ca persoanele care au calitatea de cumparatori s-au legitimat la data intocmirii acestuia cu acte de identitate (pasapoarte) eliberate de organele abilitate la data de 01.03.2004, respectiv 08.11.2004.

In contextul celor prezentate mai sus, se constata ca obligatia de plata pe care contribuabilul o datoreaza bugetului de stat este in suma de "y" lei, motiv pentru care contestatia formulata de petent urmeaza a se respinge ca neantemeiata pentru aceasta suma de "y" lei si se admite pentru suma de "y" lei.

Pentru considerentele aratate si in temeiul prevederilor legale enuntate in cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozitiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210, alin. (1)

si ale art. 216 din Ordonanta Guvernului 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007, se

DECIDE:

1. Admiterea partiala a contestatiei formulata de d-l **P. A.** cu domiciliul in mun. Dej, pentru suma de “y” lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. -/...03.2008.

2. Respingerea ca neantemeiata a contestatiei formulata de d-l **P. A.** cu domiciliul in mun. Dej, pentru suma de “y” lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. -/...03.2008.

3. Comunicarea Deciziei de solutionare a contestatiei catre petent, respectiv Administratia Finantelor Publice a mun. Dej.

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

DIRECTOR EXECUTIV