

## **DECIZIE nr.**

privind soluționarea contestației formulate de d-na. X , înregistrată la DGRFP Timișoara sub nr. TMR\_DGR .../10.05.2017

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara a fost sesizată de către Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad – Serviciul Registru Contribuabili Declarații Fiscale Persoane Fizice cu adresa nr. .../ad/05.05.2017, înregistrată la Direcția Regională a Finanțelor Publice Timișoara sub nr. TMR\_DGR ...../10.05.2017, asupra contestației formulate de

d-na. X , cetățean american

NIF: ...

cu domiciliul ales pentru comunicare la sediul Cabinetului de Avocat ... din mun. ... , jud. Arad

înregistrată la A.J.F.P. Arad sub nr. ARG\_REG .../25.04.2017 și la Direcția Regională a Finanțelor Publice Timișoara sub nr. TMR\_DGR .../10.05.2017.

Petenta X , cetățean american, formulează contestație împotriva Deciziei de impunere nr. ... /17.01.2017 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 emisă de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, prin care s-a stabilit în sarcina sa suma de ... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

Suma totală contestată este în cuantum de ... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare aferent veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal realizate de petentă în anul 2013.

Contestația a fost semnată de reprezentantul legal al petentei, Avocat ... , la dosarul contestației fiind depusă împuternicirea avocațială nr. 610 în original, în conformitate cu art. 269 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Contestația a fost depusă în termenul de 45 de zile de la data comunicării deciziei contestate, (remitere sub semnătură privată reprezentantei petentei la data de 27.03.2017), prevăzut de art. 270 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Fiind îndeplinită procedura de formă, s-a trecut la soluționarea pe fond a contestației:

**I.** În contestația formulată, reprezentanta petentei solicită anularea actului administrativ contestat ca fiind nelegal, în considerarea următoarelor motive:

**1.** În opinia sa, petenta nu a realizat niciun venit din transferul dreptului de proprietate asupra terenului ce a constituit obiectul Promisiunii de vânzare-cumpărare atestată sub nr. .../ 20.12.2015

Promisiunea de vânzare – cumpărare a fost încheiată de proprietarul tabular al terenului ce a format obiectul acesteia, respectiv Societatea ... S.R.L. care a încasat prețul integral al terenului la data încheierii acesteia, 20.12.2005, în acest sens făcând trimitere la starea de fapt descrisă de instanța de judecată în cuprinsul Sentinței civile nr. ... /09.10.2013 pronunțată de Tribunalul Arad în dosar nr. ... /108/2013.

**2.** La data emiterii deciziei atacate, în opinia petentei, venitul impozabil se calcula prin deducerea sumei neimpozabile de ... lei din venitul realizat ca urmare a încheierii tranzacției.

În drept petenta se raportează la dispozițiile art. 11 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, pe care-l citează.

Concluzionând, petenta consideră că decizia de impunere atacată este nelegală pentru următoarele considerente:

- petenta nu a realizat niciun venit;
- suma ce a constituit prețul terenului (afectat de un drept de suprafață pentru o construcție edificată pe teren) a fost de ... lei, astfel cum rezultă din Promisiunea de vânzare-cumpărare atestată sub nr. .../ 20.12.2015, astfel încât acest venit era neimpozabil pentru societatea care a realizat venituri din transferul dreptului de proprietate;
- la data încasării veniturii din transferul dreptului de proprietate, potrivit normelor legale fiscale în vigoare la acel moment, nu se datora impozit pe transferul dreptului de proprietate (20.12.2005).

În consecință, petenta subliniază faptul că „este eronată atât impunerea în sarcina mea a unui impozit pentru realizarea unui venit de către societatea ... S.R.L., cât și baza de calcul consemnată în cuprinsul deciziei, în quantum de ... lei (valoare la care s-a raportat instanța strict în ceea ce privește calcularea taxei de timbru), instanța de judecată reținând cu putere de lucru judecat în considerentele sentinței de prestație tabulară „achitarea sumei de ... lei reprezentând prețul integral al terenului”.

**II.** Organele fiscale din cadrul Administrației Județene a Finanțelor Publice Arad au emis Decizia de impunere nr. ... /17.01.2017 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, prin care a fost stabilit în sarcina petentei impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 în quantum total de ... lei.

Impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal a fost stabilit în baza Sentinței civile nr. ... pronunțată în

ședința publică din data de 09.10.2013 de către Tribunalul Arad în dosarul nr. ... /108/2013, rămasă definitivă prin neapelare, în conformitate cu prevederile art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

**III.** Având în vedere actele și documentele existente la dosarul cauzei, motivele invocate de petentă în raport de constatările organelor fiscale și prevederile dispozițiilor legale aplicabile în speță, se reține ca Ministerul Finanțelor Publice prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara este investit a se pronunța dacă în mod corect și legal, reprezentanții Administrației Județene a Finanțelor Publice Arad au stabilit în sarcina petentei un impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă totală de ... lei.

În fapt, din documentele existente la dosarul contestației a rezultat că, prin Sentința civilă nr. ... din data de **09 octombrie 2013** pronunțată în Dosar nr. ... /108/2013 Tribunalul Arad a statuat următoarele:

„Admite acțiunea civilă exercitată de reclamantul ... în contradictoriu cu pârâta X , având ca obiect obligația de a face.

Obligă pârâta în calitate de succesoare în drepturi a SC ... .. S.R.L să încheie cu reclamantul contract autentic de vânzare – cumpărare privind suprafața de ... mp. teren intravilan situat în Arad, str. ... .. , jud. Arad, înscris în CF nr. ... Arad iar în caz de refuz sentința ține loc de contract de vânzare – cumpărare.”

Sentința civilă nr. ... din data de 09 octombrie 2013 pronunțată de Tribunalul Arad a devenit definitivă prin neapelare.

La data de **25.04.2014**, petenta, prin reprezentantul său legal, prin cererea depusă la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad unde a fost înregistrată sub nr. ... , solicită calcularea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pentru imobilul situat în Arad, str. ... .. , jud. Arad, ce a făcut obiectul Sentinței civile nr. ... /09.10.2013 pronunțată de Tribunalul Arad.

Conform Referatului cu propuneri de soluționare a contestației nr. ... /ad/05.05.2017, în considerarea faptului că petenta X nu figura în baza de date a autorității fiscale cu cod numeric personal sau număr de identificare fiscală, element obligatoriu în decizia de impunere, urmare solicitării AJFP Arad nr. ... /ad/sc/23.05.2014 către Serviciul Public Local de Evidență a Persoanelor Arad, acesta cu adresa nr. E ... /**17.06.2014**, a comunicat autorității fiscale faptul că dna. X nu figurează în RNEP și nici în evidența pasivă.

La data de 17.01.2017, reprezentanta petentei a comunicat autorității fiscale o copie a Certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. ... din care rezultă că petenta are Codul de înregistrare fiscală ... .

În consecință, AJFP Arad a procedat la calcularea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 emițând Decizia de impunere nr. ... /17.01.2017 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013, contestată.

În drept, **Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data pronunțării Sentinței civile nr. ... din data de 09 octombrie 2013:

*„ART. 77<sup>1</sup> 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:*

*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 nivelul valorii stabilite prin expertiză, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.*

*(...)*

*(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 alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, 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.”*

**H.G. nr. 44/2004** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal:

*“ART. 77<sup>1</sup>*

*151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:*

*a) prin contribuabil, în sensul [art. 77<sup>1</sup>](#) 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.*

*(...)*

*f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.*

*Termenul în raport cu care se calculează data dobândirii este:*

*— pentru construcțiile noi și terenul aferent acestora, termenul curge de la data încheierii procesului-verbal de recepție finală, în condițiile prevăzute de lege;*

*— pentru construcțiile neterminat și terenul aferent acestora, termenul se calculează de la data dobândirii dreptului de proprietate sau dezmembrămintelor sale asupra terenului;*

*g) data dobândirii se consideră:*

*— pentru imobilele dobândite prin reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor*

agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legilor de mai sus, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acestor legi. Numărul și data hotărârii sunt înscrise în adevărurile eliberate de comisiile locale fiecărui solicitant îndreptățit la restituire ori constituire;

— pentru imobilele atribuite, restituite, retrocedate etc. în baza legilor: Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 — 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data emiterii actului administrativ, respectiv ordinul prefectului, dispoziția de restituire sau orice alt act administrativ în materie;

— în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești;

— pentru imobilele dobândite cu titlu de uzucapiune, constatat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, data dobândirii este considerată data la care a început să curgă termenul de uzucapiune;

— în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din dezmembrarea, respectiv dezlipirea unui imobil, data dobândirii acestor imobile este data dobândirii imobilului inițial care a fost supus dezlipirii, respectiv dezmembrării;

— în cazul înstrăinării terenurilor alipite și ulterior dezmembrate, respectiv dezlipite, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândit imobilul cu suprafața cea mai mare din operația de alipire;

— în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din alipirea unora dobândite la date diferite, impozitul se va calcula în funcție de data dobândirii parcelei cu suprafața cea mai mare;

— în cazul în care parcelele alipite au suprafețele egale, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândită ultima parcelă;

— în cazul schimbului, data dobândirii imobilelor care fac obiectul schimbului va fi data la care fiecare copermutant, respectiv coschimbaș, a dobândit proprietatea.

ART. 77<sup>1</sup> al.4

151<sup>5</sup>. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la [art. 77<sup>1</sup>](#) 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.

În cazul proprietăților imobiliare transferate cu titlu de aport la capitalul social, valoarea la care se va stabili impozitul este aceea din actul prin care s-a realizat aducerea bunului imobil ca aport în natură la capitalul social, astfel:

— în cazul în care legislația în materie impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act, dar nu mai puțin de valoarea rezultată din expertiza de evaluare;

— în cazul în care legislația în materie nu impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act, dar nu mai puțin de valoarea stabilită în condițiile [art. 77<sup>1</sup>](#) alin. (4) din Codul fiscal.

La constituirea sau transmiterea dezmembrămintelor dreptului de proprietate, impozitul se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici. Aceeași valoare se va stabili și la stingerea pe cale convențională sau prin consimțământul titularului a acestor dezmembrăminte.

La transmiterea nudei proprietăți, impozitul se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 80% din valoarea orientativă stabilită prin expertizele camerei notarilor publici.

Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se va stabili pe baza unui raport de expertiză, care va cuprinde valoarea construcției neterminate la care se adaugă valoarea terenului aferent declarată de părți, dar nu mai puțin decât valoarea stabilită pentru teren prin expertizele camerei notarilor publici. Raportul de expertiză va fi întocmit pe cheltuiala contribuabilului de un expert autorizat în condițiile legii.

La schimb imobiliar, impozitul se calculează la valoarea fiecăreia din proprietățile imobiliare transmise.

În cazul schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, impozitul se calculează la valoarea bunului imobil, calitatea de contribuabil fiind a persoanei fizice care transmite proprietatea imobiliară.

ART. 77<sup>1</sup> al.6

151<sup>7</sup>.

(...)

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 situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta. În

situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

Baza de calcul al impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului.

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 al impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice.

(...)"

### **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal:**

„ART. 501 Data intrării în vigoare a Codului fiscal

Prezentul cod intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2016, cu excepția cazului în care în prezentul cod se dispune altfel.”

Codul de procedură civilă:

„ART. 634

*Hotărârile definitive*

*(1) Sunt hotărâri definitive:*

1. hotărârile care nu sunt supuse apelului și nici recursului;
  2. hotărârile date în primă instanță, fără drept de apel, neatacate cu recurs;
  3. hotărârile date în primă instanță, care nu au fost atacate cu apel;
  4. hotărârile date în apel, fără drept de recurs, precum și cele neatacate cu recurs;
  5. hotărârile date în recurs, chiar dacă prin acestea s-a soluționat fondul pricinii;
  6. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu recurs.
- (2) Hotărârile prevăzute la alin. (1) devin definitive la data expirării termenului de exercitare a apelului ori recursului sau, după caz, la data pronunțării.”*

Pe cale de consecință, din textele legale de mai sus rezultă că 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 impozit, baza de calcul a impozitului datorat fiind cea stabilită potrivit hotărârii



judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii.

Mai mult, actul normativ citat mai sus reglementează și modul în care se va realiza calcularea și încasarea impozitului de către instanțele judecătorești, respectiv la data rămânerii definitive a hotărârii, prin organul fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond Administrația Județeană Finanțelor Publice Arad.

Astfel, având în vedere dispozițiile pct. 107.1 lit. g) din HG nr. 1050/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, unde se precizează în mod expres că **dispozitivul hotărârii instanței judecătorești este titlu de creanță, titlul de creanță fiscală** reprezentând un act juridic unilateral ce dă naștere unui drept de creanță al statului, având ca obiect sumele de bani pe care contribuabilul le datorează bugetului de stat și concomitent obligației ce revine contribuabilului, de a plăti aceste sume în cuantumul și la termenele stabilite, coroborat cu faptul ca la art. 23 alin. 1 din Cod se prevede referitor la nașterea creanțelor și obligațiilor fiscale că *„dreptul de creanță fiscală și obligația fiscală corelativă se nasc în momentul în care, potrivit legii, se constituie baza de impunere care le generează, dacă legea nu prevede altfel.( ) .”*

Din analiza contestației formulate rezultă că temeiurile de drept invocate în contestație sunt:

- cele care reglementează procedura fiscală – art. 268 și urm. din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, în vigoare din 01.01.2016, fiind aplicabil în procedura de soluționare a contestațiilor inclusă în administrarea creanțelor fiscale conform art. 1 „Definiții”, care la pct. 2 din Legea nr. 207/2015 stipulează:

**„2. administrarea creanțelor fiscale - oricare din activitățile desfășurate de organele fiscale în legătura cu:**

*a) înregistrarea fiscală a contribuabililor/platitorilor și a altor subiecte ale raporturilor juridice fiscale;*

*b) declararea, stabilirea, controlul și colectarea creanțelor fiscale;*

*c) soluționarea contestațiilor împotriva actelor administrative fiscale;*

*d) asistenta/indrumarea contribuabililor/platitorilor, la cerere sau din oficiu;*

*e) aplicarea sancțiunilor în condițiile legii;”*,

- art. 111 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aplicabil de asemenea începând cu data de 01.01.2016, normă legală care nu este incidentă în condițiile în care titlul de creanță urmare căruia a fost demarată este Sentința civilă nr. ... /09.10.2013 pronunțată de Tribunalul Arad, definitivă conform Codului de procedură civilă, în perioada în care legea specială care

guverna cadrul legal referitor la veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal era Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Subliniem faptul că inclusiv petenta la data de 25.04.2014 a depus la registratura AJFP Arad cererea înregistrată sub nr. ... /25.04.2014, existentă în fotocopie la dosarul cauzei, prin care a solicitat „să calculați impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare conform art. 77 ind. 1 din Codul fiscal (n.n. în 2014 nici măcar nu era publicată Legea nr. 207/2015 privind Codul fiscal de care se prevalează petenta) pentru imobilul/terenul situat în Arad, str. ... ..”.

În consecință, pretenția petentei de a i se aplica o prevedere care a intrat în vigoare după data rămânerii definitive a Sentinței civile nr. ... /09.10.2013, ar încălca principiul general de drept *tempus regit actum*.

În ceea ce privește persoana în sarcina căreia s-a stabilit impozitul și quantumul acestuia, stabilit de autoritatea fiscală prin raportare la baza de impunere în quantum de ... lei, se rețin următoarele:

Așa cum rezultă din normele legale precitate, impozitul se calculează în baza hotărârii judecătorești rămasă definitivă, depusă la organul fiscal, în speță de către reprezentanta petentei cu adresa înregistrată la AJFP Arad sub nr. ... /25.04.2014.

Din lecturarea Sentinței civile nr. ... /09.10.2013 pronunțată de Tribunalul Arad, definitivă prin neapelare, se rețin următoarele:

- referitor la persoana care are calitatea de „contribuabil” în sensul dispozițiilor art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal explicat la pct. 151<sup>2</sup> lit. a) din Normele de aplicare aprobate prin HG nr. 44/2004 „*cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia*” rezultă că petenta este cea care are această calitate, în sarcina ei urmând a se stabili impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare, cum de altfel, în mod corect și legal, a și solicitat autorității fiscale; astfel din considerentele sentinței civile au rezultat următoarele:

„Potrivit art. 28 din statutul SC ... SRL, *„dizolvarea atrage transmiterea universală a patrimoniului societății către asociatul unic fără lichidare.”*

(...)

Având în vedere încheierea nr. ... din data de 22.11.2007 pronunțată de Tribunalul Arad, prin care s-a dispus radierea SC ... SRL din ORC ca urmare a dizolvării societății pentru nedepunerea la termen a situațiilor financiare conform art. 237 alin. 1 lit. b din Legea nr. 31/1990, raportat la prevederile art. 28 din statut, tribunalul va constata că pârâta SC ... SRL în calitate de asociat unic este succesoarea în drepturi și obligații a promitentei vânzătoare SC ... SRL.

(...)

La data încheierii promisiunii de vânzare cumpărare era în vigoare art. 2 alin. 1 din Titlul X din Legea nr. 247/2005 care prevedea obligația încheierii

contractelor de vânzare cumpărare a terenurilor în formă autentică și cum pârâta s-a obligat la încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, fără să-și îndeplinească obligația în prezent locuind în SUA motiv pentru care tribunalul în temeiul disp. art. 1073, art. 1077 din vechiul cod civil, art. 29 din Legea nr. 7/1996 modificată, raportat la art. 397 cod procedură civilă, va admite acțiunea civilă exercitată de reclamantul ... , în contradictoriu cu pârâta X , și în consecință va obliga pârâta în calitate de succesoare în drepturi a SC ... SRL să încheie cu reclamantul contract autentic de vânzare-cumpărare privind suprafața de ... mp, teren intravilan situat în Arad, str. ... , jud. Arad, înscris în CF nr. ... Arad, iar în caz de refuz sentința va ține loc de contract de vânzare-cumpărare.”

- referitor la cuantumul impozitului, raportat la baza de impozitare în quantum de ... lei, învedereăm petentei că acest quantum a fost preluat de autoritatea din fiscală din cuprinsul Sentinței civile nr. ... /09.10.2013 pronunțată de Tribunalul Arad, definitivă, conform căreia:

„(...) prin precizarea depusă la data de 18.03.2013, reclamantul indică valoarea obiectului cererii, respectiv a terenului intravilan situat în Arad, str. ... , județul Arad ca fiind de ... euro respectiv echivalentul în lei a acestei sume – ... lei. A menționat că a calculat această valoare raportat la valoarea ce se regăsește în raportul de evaluare a Notarilor Publici aferentă valorii de circulație a terenurilor pe anul 2013 de 33 euro/mp pentru zona D din Municipiul Arad, (...).

Pârâta X a formulat întâmpinare prin care arată că nu se opune admiterii acțiunii, astfel cum a fost formulată, susținând că starea de fapt relatată de reclamant corespunde realității.”

În consecință, deși în Promisiunea de vânzare – cumpărare având ca obiect terenul în cauză este înscrisă suma de ... lei (preț achitat integral de promitentul cumpărător), instanța, analizând obiectul cererii s-a raportat la suma de ... lei, indicată de reclamant în baza raportului de evaluare a Notarilor Publici, valoare la care pârâta X a subscris „susținând că starea de fapt relatată de reclamant corespunde realității.”

În această situație, instanța nu a mai procedat la analiza prețului în sensul respectării unei proporții între cuantumul prețului stabilit de părți și valoarea reală a bunului vândut, respectiv analiza condițiilor prețului (din care amintim – să fie real și serios) raportându-se la prețul de ... lei indicat de reclamant și acceptat de pârâta.

Argumentul reprezentantei petentei că această valoare a fost utilizată doar pentru stabilirea taxei judiciare de timbru nu poate fi primit, fiind infirmat de documentele existente la dosarul cauzei, așa cum am demonstrat în cele ce preced, având în vedere că în chiar normele legale care guvernează impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare, legiuitorul la pct. 151<sup>7</sup> din

Normele metodologice aprobate prin HG nr. 44/2004 care explicitează art. 77<sup>1</sup> al.6 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal a stipulat că:

*„Baza de calcul al impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului.*

*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 al impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice.”*

Pentru argumentele mai sus precizate, în virtutea dispozițiilor legale incidente în cauza supusă soluționării, rezultă că organele fiscale din cadrul Administrației Județene a Finanțelor Publice Arad, au procedat în mod corect și legal, prin punerea în aplicare a hotărârii judecătorești emise în cauză, cu consecința stabilirii în sarcina petentei a obligației de natura impozitului datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în cuantum de ... lei, motiv pentru care contestația formulată de petentă va fi respinsă în conformitate cu dispozițiile art. 279 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală:

*„ART. 279*

*Soluții asupra contestației*

*(1) Prin decizie contestația poate fi admisă, în totalitate sau în parte, ori respinsă.”*

Pentru considerentele arătate, în considerarea Sentinței civile nr. ... din data de 09 octombrie 2013 pronunțată de Tribunalul Arad, definitivă prin neapelare, în temeiul prevederilor legale ale art. 279 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală coroborat, se

## **DECIDE**

- **respingerea ca neîntemeiată** a contestației formulată împotriva Deciziei de impunere nr. ... /17.01.2017 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 emisă de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, pentru suma totală de ... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare;

- prezenta decizie se comunică la:

- Avocat ...

- AJFP Arad – Serviciul Registru  
Contribuabili Declarații Fiscale Persoane Fizice,

cu respectarea pct. 7.6 din O.P.A.N.A.F. nr. 3741/2015.

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată potrivit prevederilor legale la Tribunalul Arad sau Tribunalul Timiș, în termen de 6 luni de la primirea prezentei.

DIRECTOR GENERAL,