



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



DECIZIA NR. 122 emisă de DGFP Hunedoara în anul 2009

Direcția generală a finanțelor publice a județului ... a fost sesizată cu adresa nr..../...2009 de către Activitatea de inspecție fiscală asupra contestației formulată de **Cabinet Medical Individual X**, cu sediul în ..., str...., bl...., ap...., județul ..., referitoare la DECIZIA DE IMPUNERE privind impozitul pe venit stabilit suplimentar de plată de inspecția fiscală pentru persoane fizice care desfășoară activități independente în mod individual și/sau într-o formă de asociere nr..../...2009 emisă de Administrația finanțelor publice a municipiului ..., privind suma de ... lei reprezentând:

- ... lei - impozit pe venit suplimentar
- ... lei - majorări de întârziere

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

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

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

Organul de inspecție fiscală în dimensionarea venitului pentru anul 2005, nu a luat în considerare stările de fapt și raporturile juridice relevante pentru impunere.

Motivele de fapt și temeiurile de drept în baza cărora organul de inspecție fiscală a stabilit diferența de venit ca realizată în anul 2005, se întemeiază pe Sentința civilă nr..../...2005 a Judecătoriei ..., care constată că prin contractul de vânzare-cumpărare, Cabinetul Medical Individual a vândut în ...04.2004 reclamantei imobilul.

Ori, așa cum probează actul sub semnătură privată intitulat Contract de vânzare-cumpărare și Contractul de comodat încheiate în anul 2004, Sentința civilă nr..../...2005, venitul din vânzarea imobilului în sumă de ... euro s-a realizat în anul 2004 și care nu mai poate fi luat

în considerare pentru a stabili obligații fiscale, fiind incidente condițiile prescripției dreptului de a stabili obligații fiscale.

Mai mult, așa cum rezultă din înscrisul constatator la Raportului de inspecție fiscală, perioada supusă inspecției fiscale este de la 01 ianuarie 2005, și nu anul 2004 când a fost realizat venitul impozitat în mod eronat de organele de inspecție fiscală în anul 2005.

Concluzionând, contestatorul solicită dispunerea anulării Deciziei de impunere și exonerarea de la plată a sumei de ... lei.

II. Organele de inspecție fiscală ale Administrației finanțelor publice a municipiului ..., au consemnat următoarele:

Cu privire la modul de determinare și virare a impozitului pe venit pentru anul 2005

În urma verificărilor efectuate, s-a constatat că în anul 2005 nu s-au înregistrat în evidența financiar-contabilă veniturile din transferul activelor din patrimoniul activității.

În data de ...03.2002, se încheie un contract de vânzare - cumpărare, între SC X SRL ... - în calitate de vânzător și CMI X ... - în calitate de cumpărător, se vinde imobilul din localitatea ..., ..., bl....., ap....., cu suprafața de ... mp.

În data de ...04.2004, se încheie un contract de vânzare - cumpărare între CMI X ... - în calitate de vânzător și doamna W domiciliată în ... - în calitate de cumpărător, nefiind autentificat la notar.

Convenția în acest contract, o constituie faptul că CMI X ..., ia împrumut suma de ... euro de la doamna W, în data de ...04.2003, cu scadența în data de ...01.2004.

Deoarece CMI X ... nu dispune de bani pentru restituirea împrumutului de ... euro, părțile convin ca în contul acestei sume, CMI X ..., să îi transmită doamnei W, prin vânzare, proprietatea asupra imobilului.

În data de ...2004, doamna W, s-a prezentat la Oficiul Județean de Cadastru ... pentru a efectua întabularea imobilului, constatându-se faptul că, în calitate de proprietar tabular al imobilului figurează SC X SRL ... și asupra lui este înscrisă o ipotecă în favoarea BCR - Sucursala

Ca urmare a acestui fapt, doamna W, dă în judecată CMI X ... și SC X SRL

În data de ...2005, Judecătoria ..., în Dosarul nr..../...2005, pronunță sentința civilă nr..../...2005 cu privire la faptele precizate mai sus și dispune întabularea în cartea funciară a dreptului reclamantei, respectiv doamna W.

Concluzionând, organele de inspecție fiscală susțin faptul că, în momentul ieșirii imobilului din patrimoniul activității, aceste venituri trebuiau impozitate, fiind încălcate astfel prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, art.48 alin.2 lit.c, potrivit căroră: „*Venitul brut cuprinde: c) câștigurile din transferul activelor din patrimoniul afacerii, utilizate în activitate independentă, inclusiv contravaloarea bunurilor rămase după încheierea definitivă a activității.*”

Astfel, organele de inspecție fiscală au stabilit un impozit pe venit suplimentar în sumă de ... lei și majorări de întârziere în sumă de ... lei.

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

Cauza supusă soluționării o reprezintă corectitudinea stabilirii, la nivelul anului 2005, a măsurii de impozitare a venitului obținut din vânzarea unui apartament, de către petent, care a făcut obiectul Contractului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 2004, dar pentru care s-au îndeplinit formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător în anul 2005, în baza unei hotărâri judecătorești.

In fapt, la data de ...04.2004, între *CMI X*, cu sediul în municipiul ... – în calitate de vânzător și *doamna W* domiciliată în ... – în calitate de cumpărător, a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare, neautentificat la notar public.

Intrucât între promitenți nu s-au îndeplinit formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător, promitentul cumpărător **doamna W**, a formulat acțiune în instanță, prin care a solicitat constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiat la data de ...04.2004 și să se pronunțe o sentință prin care să se dispună întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate a reclamantei asupra imobilului ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

In urma instrumentării cauzei, Judecătoria ..., prin sentința civilă nr...., pronunțată în ședința publică din .../...2005, în dosar nr..../...2005, admite acțiunea formulată de **reclamanta W** împotriva pârâților **CMI X și SC X SA**, și în consecință: a) constată că prin actul sub semnătură privată intitulat “contract de vânzare-cumpărare”, pârâtul CMI X a vândut la data de ...04.2004 reclamantei W, imobilul în cauză,

b) dispune înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate al reclamantei, asupra imobilului cumpărat.

Mai mult, instanța reține faptul că, contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de ...04.2004, avea **valoarea de antecontract de vânzare-cumpărare**.

În baza Sentinței civile nr.... pronunțată în ședința publică din .../...2005, în dosar nr.../...2005 de către Judecătoria ..., organele de inspecție fiscală din cadrul Activității de inspecție fiscală, au emis DECIZIA DE IMPUNERE privind impozitul pe venit stabilit suplimentar de plată de inspecția fiscală pentru persoane fizice care desfășoară activități independente în mod individual și/sau într-o formă de asociere nr.../...2009, prin care au stabilit în sarcina contribuabilului un **impozit pe venit în sumă de ... lei și majorări de întârziere în sumă de ... lei**.

În principiu, potrivit art.1295 din Codul Civil, *“vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat”*.

Cu alte cuvinte contractul de vânzare-cumpărare poate fi încheiat prin simplu acord de voință al părților, condiții în care, fără respectarea vreunei forme și fără predarea bunului, proprietatea se transmite de la vânzător la cumpărător, acesta din urmă devenind proprietar.

De la această regulă există excepții expres prevăzute de lege, potrivit cărora transferul dreptului de proprietate este condiționat de întocmirea în formă autentică a actelor juridice sau de publicitatea acestor acte.

Astfel, cu privire la circulația construcțiilor, trebuie să precizăm că aceasta este supusă reglementărilor cadastrului și publicității imobiliare prevăzute în Legea nr.7/1996 precum și în Decretul-lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

În conformitate cu art.11 din Decretul-lege nr.115/1938, dreptul de proprietate este un drept real asupra imobilelor înscrise în cartea funciară.

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

Art.20 “(1) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

(2) Drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului; ...”

Art.25 “(1) Înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor...”

Menționăm că, din punct de vedere al forței probante a înscrierii, respectiv a cuprinsului cărții funciare, acesta se consideră exact, cu excepția îngerădirilor prevăzute de lege.

Din extrasul de Carte Funciară eliberat pentru imobil înscris în CF ...top .../... anexat la dosar, urmare cererii nr.../...2006, reiese că la data eliberării extrasului, în cartea funciară apare înscrierea vizând transmiterea doamnei W a dreptului de proprietate a imobilului care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare din ...04.2004.

Prin urmare este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer.

În cazul în speță, contractul de vânzare-cumpărare (cu valoare de antecontract – fapt reținut de instanță) încheiat în anul 2004 **nu constituie o vânzare-cumpărare autentică și nu produce efectele unei asemenea tranzacții**, nerealizându-se transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândind dreptul de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Față de cele arătate anterior este cert că în speță, transferul dreptului de proprietate pentru imobilul în cauză, s-a realizat la data de2005, data când prin sentința civilă nr.../...2005 a Judecătoriei ..., rămasă definitivă și irevocabilă, a fost validat "contractul de vânzare-cumpărare" dintre **doamna W și CMI X**, încheiat la ...04.2004.

In drept, prevederile cap.II Venituri din activități independente, din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada supusă inspecției, stipulează:

Art.48 “Reguli generale de stabilire a venitului net anual din activități independente, determinat pe baza contabilității în partidă simplă

...(2) Venitul brut cuprinde:

... c) câștigurile din transferul activelor din patrimoniul afacerii, utilizate într-o activitate independentă, inclusiv contravaloarea bunurilor rămase după încetarea definitivă a activității;...”

Considerentele expuse și având în vedere prevederile legale în materie de impozit pe venit, demonstrează că impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul afacerii stabilit suplimentar în sarcina petentului, în sumă de ... lei are temei legal și, pe cale de consecință, contestația Cabinetului Medical Individual X din ..., urmează a fi respinsă.

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

DECIDE:

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulată de către **Cabinet Medical Individual X din ...**, pentru suma de ... lei reprezentând:

- ... lei - impozit pe venit suplimentar
- ... lei - majorări de întârziere

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