



Ministerul Finantelor Publice
Agentia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finantelor Publice
a Județului Vâlcea



Str. General Magheru nr. 17
Râmnicu Vâlcea
Tel : +0250 737777
Fax : +0250 737620
e-mail : date.valcea.vl@mfinante.ro

DECIZIA NR. Din2009

privind modul de soluționare a contestației formulată de D-nul K.C. cu domiciliul în Localitatea Rm. Vâlcea, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea sub numărul din 20.05.2009 .

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea cu adresa nr. ... din 04.06.2009 asupra contestației formulată de Domnul K.C., cu domiciliul în Rm. Vâlcea, str. ... nr., înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Vâlcea sub nr. din **20.05.2009**.

Contestația are ca obiect suma de lei stabilită prin Decizia de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 întocmită de organele de impunere din cadrul Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. ... din data de 27.04.2009, reprezentând *impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*.

Contestația a fost introdusă de domnul Constantin K. cu domiciliul declarat în localitatea Rm. Vâlcea, str. ... nr., județul Vâlcea, în nume propriu și este semnată de acesta, fiind îndeplinite astfel dispozițiile art. 206 lit. c) - e) din O.G. nr. 92/ 2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat la 31.07.2007 și a fost depusă termenul de 30 de zile prevăzut la art. 207 alin. (1) din același act normativ.

Astfel, Decizia de impunere pe anul 2008 nr. .. din data de 27.04.2009 a fost comunicată contribuabilului la data de **08.05.2009**, conform semnăturii de pe confirmarea de primire existentă în copie la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă la data de 20.05.2009, fiind înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr. .. **din 20.05.2009**, conform ștampilei aplicată pe aceasta.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 alin.(1) și art. 209, alin.1, lit.a din OG 92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este competentă să soluționeze contestația formulată de d-nul Constantin K, înregistrată sub nr. ... din 20.05.2009.

Procedura legală fiind îndeplinită s-a trecut la analiza pe fond a contestației.

I.Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se constată următoarele:

A. Petentul contestă Decizia de impunere anuală pe anul 2008, cu nr. de înregistrare .. din data de 27.04.2009 comunicată la data de 08.05.2009, motivând următoarele :

Potentul arată că prin decizia sus-menționată i s-a adus la cunoștință că datorează un impozit în sumă de .. lei privind transferul de proprietate al imobilului

apartament situat în Rm. Vâlcea, str. .. nr. .., bloc., județul Vâlcea, către fiica sa K. Elena Alina.

Petentul invocă că potrivit art. 77 alin. 4 din legea 571/ 2003, impozitul datorat se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale.

Petentul arată că acest articol este aplicabil și tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul 2, precum și soți.

Petentul susține că, în cazul său, așa cum arată și demonstrează prin actele depuse, tranzacția încheiată a avut loc între părinți și copii, K.A. fiind fiica acestuia.

Petentul arată că potrivit tranzacției încheiate a convenit ca proprietatea acestuia și a soției sale să o înstrăineze fiicei lor pentru suma de 10000 lei RON.

În consecință, petentul susține că nu datorează impozitul stabilit prin decizie și, ca atare, se impune astfel anularea acesteia.

B. Din actul administrativ fiscal contestat rezulta următoarele :

Dnul. K.C. are domiciliul în Loc. Rm. Vâlcea, str. ..., bloc.. scara ., și cod numeric personal

În baza art. 77 (1) din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a SENTINȚEI CIVILE nr. .. pronunțată în ședința din data de 03 Septembrie 2008 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr.../ 288/ 2008, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare conform grefei Judecătoriei cu nr. ../ 288/ 06.10.2008, se stabilește impozitul datorat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, adresa proprietății înstrăinate fiind " APARTAMENT RM. VÂLCEA, BLOC ..., SC. ..., APT.".

Astfel, prin Decizia de impunere nr. .. din 27.04.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei sub semnătură la data de 08.05.2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de ... lei s-a stabilit în sarcina Domnului K.C. un impozit datorat în sumă de lei din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniu personal.

II. Luând în considerare constatările organului fiscal de impunere, motivațiile invocate de petentă, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative în vigoare pe perioada supusă impunerii se rețin următoarele:

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este investită să se pronunțe dacă suma de lei , reprezentând impozit aferent tranzacției imobiliare efectuate în anul 2008, stabilită în sarcina **domnului K. Constantin** cu domiciliul în Municipiul Râmnicu-Vâlcea, str. ..., bl. ... sc...., apt. ... este legal datorată de aceasta .

Cauza supusă soluționării este dacă impozitul aferent tranzacției efectuată în anul 2008 este legal datorat de petenta, în condițiile în care valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost mai mică decât valoarea stabilită orientativ prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, iar în sentința civilă nr./ 03 Septembrie 2008 a Judecătoriei Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul ..., sentința ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, nu se specifică că între persoana căreia i-a fost instrăinat imobilul apartament și petent există vreun grad de rudenie .

În fapt, prin adresa înregistrată la Direcția Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr.... din 06.04.2009 și la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. .. **din 07.04.2009**, Judecătoria Rm. Vâlcea a înaintat în copie legalizată Sentința

civilă nr. .. din 03 Septembrie 2008, pronunțată în dosarul nr. ../ 288/ 2008 în temeiul art. 77 ^1 alin. (6) Cod fiscal și Ordinului comun al Ministerului Economiei și Finanțelor și Ministerul Justiției nr. 330-1357/ C/ iunie 2007, în vederea desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prin sentința civilă nr. ... din 03 Septembrie 2008, devenită definitivă și irevocabilă prin nerecurare conform grefei Judecătorei cu nr. ../ 288/ 06.10.2008 instanța constată că "prin cererea formulată la data de 15 mai 2008 și înregistrată pe rolul instanței sub nr. .../288/2008, reclamanta K. Elena-Alina a solicitat în contradictoriu cu pârâții K. Constantin și K. Paraschiva să se constate că între părți a intervenit vânzarea cumpărarea cu privire la apartamentul compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, strada ... nr. ..., bloc împreună cu garajul numărul .. și boxa numărul ..., și hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare."

În urma analizării probelor administrative, instanța reține că reclamanta Kiriță Elena Alina, **în calitate de cumpărător**, a încheiat cu pârâții K. Constantin și K. Paraschiva, **în calitate de vânzători**, chitanța din 14.08.2002 ce are ca obiect vânzarea cu privire la apartamentul compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, str. ... nr. ..., bloc, împreună cu garajul numărul ... și boxa numărul ..., suma de 100.000.000 lei ROL fiind achitată în întregime.

În aceste sens, instanța a hotărât că **sentința civilă nr. ... din 03 Septembrie 2008 ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare** între K. Constantin și K. Paraschiva, *în calitate de vânzători*, și K. Elena Alina, *în calitate de cumpărător*, având ca obiect imobilul apartament compus din 4 camere și dependințe, situat în Rm. Vâlcea, str. ... nr. ..., bl., județul Vâlcea.

În baza acestei hotărâri judecătorești, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de ... lei pentru proprietatea înstrăinată constând în "imobilul apartament compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, strada ... nr. ..., bloc ..., împreună cu garajul numărul ... și boxa numărul...", în temeiul art. 77 ^1 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, prin Decizia de impunere anuală nr. ... din data de 27.04.2009 organele de impunere au procedat la stabilirea în sarcina Domnului K. Constantin, în calitate de vânzător, a impozitului datorat în sumă de ... lei .

Prin contestația astfel formulată, dnul. K. Constantin arată că imobilul situat la adresa de domiciliu menționată în contestație, împreună cu soția sa, l-a înstrăinat fiicei sale, pentru suma de 10.000 lei RON.

Deasemenea, petentul invocă că potrivit art. 77 alin. 4 din legea 571/ 2003, impozitul datorat se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, acest articol fiind aplicabil și tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul 2, precum și soți.

Astfel, petentul susține că, în cazul său, așa cum arată și demonstrează prin actele depuse, tranzacția încheiată a avut loc între părinți și copii, Kiriță Alina fiind fiica acestuia.

În consecință, petentul susține că nu datorează impozitul stabilit prin decizie și, ca atare, se impune astfel anularea acesteia.

În drept, sunt aplicabile prevederile Legii 571/2003 privind Codul fiscal, astfel :
ART. 77¹ referitor la *Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*, stipulează următoarele :

(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.**

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(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. (...).

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se virează și se reține integral la bugetul de stat.

(8) Procedura de calculare, încasare și virare a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se vor stabili prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Deasemenea, HGR nr. 44 din 22/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a [Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal](#) , la pct.151² relativ la *Definirea unor termeni*, precizează:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ 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, transmitorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.(....)

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

-construcții cu destinația de locuință;

-construcții cu destinația de spații comerciale;

-construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;(....)

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare,(...), inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

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

g) data dobândirii se consideră:(...)

- 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;(....)"

Având în vedere prevederile legale invocate se reține că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia a construcțiilor de orice fel inclusiv cele cu destinație de locuința ce face obiectul cauzei dedusă judecării, contribuabilii **datorează un impozit** care se calculează funcție de data dobândirii acestora.

Pentru acuratețe se rețin deasemenea precizările din normele metodologice făcute de legiuitor relativ la definirea unor termeni care au conchis la stabilirea cadrului legal privind transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, și anume :

Prin contribuabil 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, în speța în cauză fiind **vânzătorul**.

Prin transferul dreptului de proprietate se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer, inclusiv în cazul **când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești**, data dobândirii dreptului de proprietate fiind considerată **data dobândirii imobilului inițial care a fost supus dezlipirii, respectiv dezmembrării.**

De asemenea, se reține că impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, iar în

situația 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.*

Expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice de către Camerele notarilor publici, actualizate anual.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează **prin hotărâre judecătorească** impozitul se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. În această situație, 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.

Reținând prevederile legale invocate și având în vedere documentele aflate la dosarul cauzei, se reține că între contestator, în calitate de vânzător, și K. Elena-Alina, în calitate de cumpărător, la data de 14.08.2002 s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare intitulat "chitanță" având ca obiect un apartament compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, str. ... nr. ..., bl. ..., împreună cu garajul nr. ... și boxa nr. ... pentru prețul de 100.000.000 ROL achitat integral de reclamantă la data de 14 august 2002.

De asemenea, se reține că în ședința publică din data de 03 Septembrie 2008, în dosarul nr. .../ 288/ 2008, instanța de judecată a luat act de soluționarea cauzei civile formulate de reclamanta K. Elena-Alina cu domiciliul în localitatea Rm. Vâlcea, str. ... nr. ..., bloc ..., jud. Vâlcea, în contradictoriu cu pârâții K. CONSTANTIN și K. PARASCHIVA, ambii cu domiciliul în Rm. Vâlcea, str. nr...., jud. Vâlcea, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr. .. din 03 sept. 2008 ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică între K. Constantin și K. Paraschiva, *în calitate de vânzători*, și K. Alina, *în calitate de cumpărător*, având ca obiect imobilul apartament compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, str. .. nr. .. bl. ..., împreună cu garajul nr. ... și boxa nr. ...

În situația dată, în temeiul art. 77¹ alin. (6) Cod fiscal, Judecătoria Rm. Vâlcea a procedat la transmiterea către DGFP Vâlcea a copii legalizate, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă prin nerecurare, de pe sentința civilă nr. ... din 03 Septembrie 2008, pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, în dosarul nr. .../ 288/ 2008, în vederea "desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal".

În consecință, organele de impunere din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea au procedat la determinarea bazei de impozitare pentru tranzacția efectuată de K. Constantin în anul 2008, în calitate de vânzător, având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească pentru proprietatea înstrăinată "imobilul apartament compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, str. ... nr. ..., bl. .., împreună cu garajul nr. .. și boxa nr...." .

În atare situație, **în drept**, HG nr. 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, pct. 151 ⁵ privind Determinarea valorii impozabile, care precizează : "*La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ 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."

Deasemenea, pct. 151⁶ din același act normativ precizează : " Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor până la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal următor.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici **privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii** definiți la pct. 151² din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici."

La determinarea bazei de impozitare pentru stabilirea impozitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, organele fiscale au avut în vedere totodată și prevederile art. 11 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, relativ la aplicarea Codului fiscal, și pentru care legiuitorul stipulează prevederi speciale sub aspectul următor :

"(1) La stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe în înțelesul prezentului cod, autoritățile fiscale pot să nu ia în considerare o tranzacție care nu are un scop economic sau *pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției.*

(2) În cadrul unei tranzacții între persoane afiliate, autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, **pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.** La stabilirea prețului de piață al tranzacțiilor între persoane afiliate se folosește cea mai adecvată dintre următoarele metode:

a) metoda comparării prețurilor, prin care prețul de piață se stabilește pe baza prețurilor plătite altor persoane care vând bunuri sau servicii comparabile către persoane independente;(...)"

Din prevederile legale invocate se reține că la stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe autoritățile fiscale pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției. Autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.

În atare situație, prin Referatul nr. 35639 din 24.04.2009, Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea, anexă la dosarul cauzei, a procedat la o determinare comparativă a valorilor de tranzacționare în scopul reflectării corecte a prețului de piață, utilizându-se metoda comparării pentru determinarea valorilor reale de circulație ale imobilelor pe piața din Municipiul Rm. Vâlcea.

Astfel, pentru anul 2008, în vederea determinării bazei de impunere și stabilirii impozitului din transferul dreptului de proprietate, stabilite în baza unor hotărâri judecătorești, s-a propus recalcularea (majorarea) valorilor din catalogul transmis de Camera Notarilor Publici cu o cotă procentuală de 94,74 %.

În atare situație, pornind de la valoarea de catalog, comunicată prin raportul de evaluare a bunurilor imobile din județul Vâlcea valabil pentru anul 2008, transmis de Camera Notarilor Publici Pitești, anexă la dosarul cauzei, prin adresa nr. 180/ 04.01.2008 pentru **imobilul apartament compus din 4 camere și dependințe situat în Rm. Vâlcea, str. nr., împreună cu garajul nr. ... și boxa nr. ...**, la care s-a

aplicat majorarea în cotă procentuală de 94,74% aprobată pentru anul 2008 de Direcția Finanțelor Publice a Județului Vâlcea prin referatul nr. .../ 24.04.2009, a fost stabilită baza de impunere și impozitul din transferul dreptului de proprietate, stabilit în baza unei hotărâri judecătorești, astfel :

-preț catalog = ... lei

-preț recalculat = x 94,74 % (coeficientul de majorare a valorilor din catalog pentru anul 2008) = ... lei; + =..... lei.

-garaj 22 mp. x lei = lei

-boxa 3 10 mp x lei = lei

Total = APT + GARAJ + BOXE = lei

Întrucât prin Sentința civilă nr. ... pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea în ședința publică din data de 03 Septembrie 2008, care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, instanța a reținut că acțiunea este formulată de reclamanta K. Elena-Alina, în calitate de cumpărător, în contradictoriu cu pârâții K. CONSTANTIN și K. PARASCHIVA, în calitate de vânzători, organele fiscale au procedat la determinarea individuală a bazei de impunere, astfel :

- pentru Kiriță Constantin - 50 %, reprezentând lei;

- pentru Kiriță Paraschiva - 50 %, reprezentând lei.

Procedând în conformitate cu ART. 77¹ alin. (1) lit. b) Cod fiscal, potrivit căruia

"b) pentru imobilele descrise la lit. a), respectiv "pentru construcțiile de orice fel", dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

- **2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv**", organele de impunere au aplicat la baza de impunere determinată în sumă de ... lei a procentului de 2%, după cum urmează :... lei x 2% =.... lei

Relativ la data dobândirii, se reține că aceasta a fost stabilită de organele fiscale " la o dată mai mare de 3 ani" funcție de : data de la care contestatorul a dobândit imobilul în cauză, fiind coproprietar cu K. Paraschiva și, respectiv, până la data când sentința civilă nr. .../03 sept. 2008, care ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică între K. Constantin și K. Paraschiva, *în calitate de vânzători*, și K. Elena-Alina, *în calitate de cumpărător*, a rămas definitivă și irevocabilă, potrivit legii (06.10.2008).

Astfel, prin Decizia de impunere nr. din 27.04.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei la data de 08.05.2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de .. lei a fost stabilită în sarcina Domnului K. Constantin o obligație de plată în sumă de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Față de cele prezentate, se reține că, întrucât valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost de 10.000 lei, deci mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, rezultă că organul de impunere în mod legal a procedat la o nouă evaluarea a bunului imobil, comparativ cu prețul de tranzacționare pe piață la categoria acelorași imobile, stabilind astfel în sarcina contestatorului o obligație de plată în sumă de ... lei reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008.

Referitor la susținerea petentului potrivit căreia imobilul apartament situat în Municipiul Rm. Vâlcea, str. nr. ..., împreună cu garajul nr. ... și boxa nr. ..., l-a vândut

fiicei sale K. ELENA-ALINA, dovedind cu acte de stare civilă, aceasta nu poate fi primită de organele de soluționare din următoarele considerente :

- impunerea D-nului K. Constantin s-a efectuat în baza sentinței civile nr. ... pronunțată în ședință publică din 03 septembrie 2008 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr. .../ 288/ 2008, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, potrivit mențiunii Judecătoriei Rm. Vâlcea, și comunicată la DGFP Vâlcea prin adresa nr. ... din data de 06.04.2009;

- din cuprinsul sentinței civile nu rezultă că reclamanta, ce are calitate de cumpărător, are vreun grad de rudenie (fiică) cu persoanele ce au calitatea de părăți respectiv vânzătorii, aceasta purtând titulatura generală de "**reclamantă**" pe întreg parcursul sentinței de judecată.

Referitor la susținerea petentului potrivit căreia tranzacția de înstrăinare a proprietății imobiliare efectuată de aceasta se încadrează în prevederile art. 77, alin. (4) din Legea 571/ 2003 privind Codul fiscal, organele de soluționare a contestației rețin la determinarea impozitului stabilit în sarcina acesteia, organele fiscale au procedat la aplicarea întocmai a acestuia, precum și a precizărilor stipulate de normele de aplicare a articolului respectiv, după cum s-a arătat în cuprinsul prezentei decizii, reținând că "La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ 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 concluzie, față de considerentele de mai sus, și potrivit reglementărilor legale invocate rezultă că în mod legal organele fiscale au stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. din 27.04.2009, obligația fiscală în sumă de .. **lei** reprezentând **impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal** motiv pentru care se va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de Dnul. K. Constantin din Rm. Vâlcea.

Având în vedere considerentele reținute în cuprinsul prezentei decizii și în temeiul art.205 alin 1 ,art. 209 alin (1) lit. a, art. 213 alin (1) , art. 216 alin.(1) din OG92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală republicat la 31.07.2007, se :

DECIDE :

Respingerea contestației formulată de **domnul Constantin K.** cu domiciliul în localitatea **Ramnicu-Valcea**, str. ... nr. ..., județul Vâlcea ca neîntemeiată pentru suma de.... **lei** reprezentând impozit pe venit aferent tranzacției imobiliare efectuate în anul 2008.

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată la Tribunalul Vâlcea în termen de 6 luni de la data comunicării.

DIRECTOR COORDONATOR,