



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Agenția Națională de
Administrare Fiscală**

**Direcția Generală a Finanțelor
Publice a Județului Iași**



Str. Anastasie Panu nr.26, Iasi

Tel : +0232 213332

Fax : +0232 219899

e-mail : admin.isisjudx01.is@mfinante.ro

DECIZIA NR. DGc 386/11.06.2012

privind soluționarea contestației formulate de
d-na Z

înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Iași
sub nr. afi/.....

Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații, a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași din cadrul aceleiași instituții, cu adresa nr., înregistrată la instituția noastră sub nr. dg/..... din 05.05.2012, cu privire la contestația formulată de **d-na Z**, cu domiciliul în Iași, str., jud. Iași, posesoare a cărții de identitate seria MX nr., având cod numeric personal, prin reprezentant cu domiciliul în Iași, str. județul Iași, posesor al cărții de identitate seria MX nr., având cod numeric personal

Contestația este formulată împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr.

Suma contestată este în valoare de **S lei** și reprezintă impozit pe venit.

Contestația este semnată de către **dl.** în original, la dosar aflându-se procura specială autentificată la notar public Stela Bădărău sub nr. în original.

Contestația a fost depusă în termenul legal de 30 de zile prevăzut de art. 207 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere faptul că actul administrativ fiscal contestat a fost comunicat petentei în data de **06.04.2012** prin semnarea exemplarului arhivat la organul fiscal, iar contestația a fost depusă în data de **17.04.2012** la Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Iași, unde a fost înregistrată sub nr. afi/.....

Contestația este însoțită de Referatul nr. din 04.05.2011 privind propunerea de soluționare a contestației, semnat de conducătorul organului care a încheiat actul atacat, respectiv Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice a Județului Iași, în care se menționează că

decizia de impunere a fost emisă cu respectarea art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații, constatând că sunt îndeplinite dispozițiile art. 205, art. 206, art. 207 alin. (1) și art. 209 alin. (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este investită să se pronunțe asupra contestației.

I. D-na Z, prin reprezentantul său legal **d-I** contestă Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr., motivând următoarele:

În fapt, transferul de proprietate a avut loc la data de 26.04.1978, iar Hotărârea judecătorească nr. doar "perfectează promisiunea de vânzare-cumpărare" de la data respectivă, astfel încât consideră că nu ar trebui să se plătească impozit la acest moment.

Baza de impunere calculată acum de S lei este mai mult decât exagerată având în vedere că din Hotărârea judecătorească nr. rezultă că la data tranzacției s-a plătit suma de S lei vechi.

În completările la contestație înregistrate la Direcția Generală a Finanțelor Publice Iași sub nr., precizează că organul fiscal trebuia să ia în calcul valoarea declarată de contribuabil a imobilului de S lei așa cum a stabilit Direcția Economică și Finanțe Publice Locale.

Chiar și valoarea orientativă stabilită prin expertiza Camerei Notarilor Publici pentru str. Frederick din Iași prevede un preț al terenului de 65 euro/mp, astfel încât ar rezulta un impozit total datorat de S lei - 38,53 mp x 65 euro/mp x 4,4 lei/euro x 2%.

Susține și că garajul fiind o construcție provizorie și ușoară din tablă nu este supus impozitării.

II. Organul fiscal din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Iași - Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași, în baza art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. din data de 06.04.2012 și a Hotărârii judecătorești nr. pronunțată în ședința publică din data de 20.02.2012 de către Judecătoria Iași în dosarul nr. a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. prin care a stabilit în sarcina **d-nei Z** un impozit pe venit în sumă de S lei.

III. Având în vedere constatările organului fiscal, motivațiile contestatoarei, documentele existente la dosarul cauzei, precum și prevederile actelor normative în vigoare se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă petenta datorează impozitul pe venit în sumă de S lei, în condițiile în care motivațiile

sale nu sunt de natură să modifice elementele avute în vedere de către organul fiscal la stabilirea acestuia.

În fapt, prin Sentința civilă nr. pronunțată de Judecătoria Iași - Secția civilă în ședința publică din data de 21.10.2011, rămasă definitivă și irevocabilă în data de 20.02.2012, s-a perfectat promisiunea de vânzare - cumpărare intervenită la data de 26.04.1978 între Flondor Ioan, autorul pârâților Flondor I. Alexandru Emilian, Lăpușeanu Loredana și Flondor Gh. Mariana, în calitate de promitent-vanzător și reclamantul Pop Sebastian Radu, în calitate de promitent - cumpărător, cu privire la imobilul situat în Iași, str. Frederich nr. 13, compus din suprafața de 38,53 mp teren, identificată pe schița anexă 1 a raportului de expertiză ing. Cusutură Corneliu, precum și pentru garajul metalic cu suprafața de 16,5 mp, situat pe acest teren.

În data de 06.04.2012, **d-na Z** depune la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași Declarația privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 - formular 209, înregistrată sub nr., prin care declară un venit în sumă de 8.076 lei.

În aceeași dată, organul fiscal din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Iași emite Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. prin care a stabilit în sarcina **d-nei Z** un impozit pe venit în sumă de S lei.

Contestatoarea consideră că nu trebuia să plătească impozit pe această tranzacție deoarece ea a fost în fapt încheiată în data de 26.04.1978, iar prețul imobilului a fost de doar S lei vechi.

În drept, sunt aplicabile prevederile art. 77¹) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și ale punctelor 151²., 151⁶ și 151⁷. din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, norme legale care dispun:

"Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

ART. 77¹

(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.

(2) Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:

a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;

b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.

[...]

(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 cel puțin o dată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile, care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(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."

Norme metodologice:

"151². Definirea unor termeni:

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

[...]

- 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, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea; [...]

g) data dobândirii se consideră:

- 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;

[...]

151⁶. Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.

151⁷.

[...] 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 a 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 a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice. [...]"

În conformitate cu normele legale citate, pentru transferul construcțiilor de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții din patrimoniul personal se datorează un impozit care se calculează în funcție de data dobândirii acestora și de valoarea tranzacției.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează prin hotărâre judecătorească, impozitul se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, baza de calcul 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, 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 a impozitului se va stabili pe baza expertizei privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare întocmită de Camera notarilor publici comunicată direcției teritoriale a Ministerului Finanțelor Publice.

Din documentele existente la dosarul contestației rezultă următoarele:

Transferul dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Iași, str. Frederich nr. 13, compus din suprafața de 38,53 mp teren și din garajul metalic cu suprafață de 16,5 mp situat pe acest teren, pe care **d-na Z** l-a moștenit de la tatăl său, împreună cu rudele sale Flondor I. Alexandru Emilian și Flondor Gh. Mariana, către d-l Pop Sebastian Radu s-a realizat prin Sentința civilă nr.pronunțată de Judecătoria Iași - Secția civilă în ședința publică din data de 21.10.2011, rămasă definitivă și irevocabilă în data de 20.02.2012.

Judecătoria Iași a transmis această sentință către Direcția generală a Finanțelor Publice a Județului Iași potrivit legii, pentru a se calcula impozitul datorat de petentă, însă în această sentință, existentă în copie la dosarul cauzei, nu se precizează valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat, drept pentru care organul fiscal a procedat la determinarea bazei impozabile în baza Raportului de evaluare al imobilelor din județul Iași, întocmit de Camera notarilor publici Iași, transmis cu adresa nr. Direcției Generale a Finanțelor Publice a Județului Iași, unde a fost înregistrat sub nr.

În adresa nr. transmisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Iași sub nr., se detaliază modul de calcul al bazei impozabile și a impozitului pe venit stabilit în sarcina **d-nei Z**, astfel:

Potrivit Certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice emis de Direcția economică și finanțe publice locale din cadrul Primăriei Iași, terenul cu suprafața totală de 38,53 mp, din care 16,50 mp ocupați și 22,03 neocupați, situat în municipiul Iași str. Frederich nr. 13, este teren intravilan situat în zona B a municipiului Iași.

Valoarea unui mp pentru un teren în zona B a municipiului Iași, așa cum rezultă din Anexa 8 la Raportul de evaluare al imobilelor din județul Iași întocmit de Camera notarilor publici Iași este de 120 euro, astfel că valoarea de impozitare a terenului este de 4.624 euro - 38,53 mp x 120 euro/mp.

În ceea ce privește garajul existent pe acest teren, încadrat tot în zona B, potrivit Anexei 12 la același raport, valoarea este de 95 euro/mp. La calculul valorii construcțiilor se aplică un coeficient de depreciere stabilit în funcție de vechimea acesteia, care în acest caz, pentru construcții anexe cu o vechime mai mare de 40 ani, așa cum rezultă din Anexa 13 la același raport, este de 0,60.

Ca urmare, valoarea garajului stabilită de către organul fiscal este următoarea:

$$16,5 \text{ mp} \times 95 \text{ euro/mp} = 1.567,5 \text{ euro} \times 0,60 = 940,5 \text{ euro}$$

Astfel, valoarea totală a tranzacției imobiliare perfectată prin Sentința civilă nr. 17414 pronunțată de Judecătoria Iași - Secția civilă este de 5.565 euro, care la un curs de schimb de 4,3538 lei/euro, devine 24.229 lei.

Împărțind această bază impozabilă între cei trei vânzători, organul fiscal a stabilit pentru **d-na Z** o bază impozabilă de S lei la care a aplicat un impozit în cotă de 2%, potrivit prevederilor art. 77¹ alin. (1) lit. b) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, rezultând astfel un impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de 162 lei.

Se reține astfel că organul fiscal din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Iași - Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Iași a stabilit în mod legal impozitul pe venit în sumă de lei prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. emisă pe numele **d-nei Z**, drept pentru care se va respinge ca neîntemeiată contestația acesteia.

Nu a putut fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației motivația petentei potrivit căreia în Sentința civilă nr. 17414 s-a stabilit că prețul vânzării a fost de S lei vechi, deoarece așa cum s-a arătat mai sus, 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 a impozitului se va stabili pe baza expertizei privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare întocmită de Camera notarilor publici.

Nici motivația potrivit căreia valoarea impozabilă stabilită de Finanțele Publice Locale este de S lei, deci mult mai mică, nu a putut fi luată în considerare, deoarece această valoare impozabilă a fost stabilită de Direcția economică și finanțe publice locale din cadrul Primăriei Iași în conformitate cu Titlul IX - Impozite și taxe locale din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și este utilizată la stabilirea impozitului pe clădiri și a celui pe teren care se face venit la bugetul local, dar nu poate fi folosită pentru determinarea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, al cărui mod de calcul este stabilit de art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prezentat mai sus și aplicat în mod corect de către organul fiscal.

Pentru considerentele arătate și în temeiul art. 210 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Directorul executiv al Direcției Generale a Finanțelor Publice a Județului Iași,

DECIDE:

Art. 1 Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de **d-na Z** pentru suma totală de **S lei**, reprezentând impozit pe venit stabilită prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr.

.....

Art. 2 Serviciul secretariat administrativ va comunica prezenta decizie contestatoarei și Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Iași din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice a Județului Iași, spre a fi dusă la îndeplinire.

În conformitate cu prevederile art. 210 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, decizia emisă ca urmare a soluționării contestației este definitivă în sistemul căilor administrative de atac.

Împotriva prezentei decizii se poate formula acțiune în contencios administrativ, în termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Iași.