

DECIZIA nr. 335/2009
privind solutionarea contestatiei formulata de
doamna **X**,
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr....

Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice Sector 4, cu adresa nr. ..., inregistrata la DGFP-MB sub nr. ..., asupra contestatiei formulata de doamna **X**, cu domiciliul in Bucuresti, str. ...

Obiectul contestatiei inregistrata la Administratia Finantelor Publice Sector 4 sub nr. ..., il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... emisa de AFP Sector 4, comunicata in data de **16.11.2009**, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

Avand in vedere prevederile art. 205 alin.(1), art. 207 alin. (1) si art.209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa se pronunte asupra contestatiei formulata de doamna **X**.

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat urmatoarele:

I. In sustinerea contestatiei, contribuabila a prezentat urmatoarele argumente:

- in decizia de impunere nu este specificat explicit calculul impozitului datorat si a bazei de impunere pentru care s-a efectuat calculul impozitului datorat;
- intrucat in hotararea judecatoreasca nr.... se mentioneaza ca valoarea imobilului ce a apartinut celor doi parati (X si Y de ... lei, rezulta ca baza la care trebuie sa se calculeze impozitul este de ... lei (1,9067 ha).

In concluzie, acesta considera ca impozitul in suma de ... lei este incorect.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ..., AFP Sector 4 a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

III. Fata de constatarile organului fiscal, sustinerile contribuabilei, reglementarile legale in vigoare pentru perioada verificata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... este corect emisa de AFP Sector 4, in conditiile in care argumentele si documentele depuse in sustinerea contestatiei nu sunt de natura sa modifice constatarile organului fiscal.

In fapt, Sentinta civila nr.... pronuntata de Judecatoria Giurgiu ramasa definitiva si irevocabila, a avut ca obiect hotarare care sa tina loc de act autentic. Actiunea a fost formulata de reclamantul ... in contradictoriu cu paratii X si Y, prin care a solicitat sa se constate savarsita vanzarea-cumpararea suprafetei totale de 3,8133 ha teren situat in extravilanul comunei ..., judetul ..., situat in tarlaua .., parcela ...

Din sentinta rezulta ca instanta a retinut ca la data de 2 martie 2009 intre reclamant si parati s-a incheiat o promisiune bilaterala de vanzare-cumparare pentru imobilul mai sus, titlul de proprietate nr...., pentru care s-a achitat de reclamant, pretul de ... lei la aceeasi data, cand s-a facut si transferul posesiei.

Prin Sentinta civila nr..., instanta a admis cererea formulata de reclamantul ... impotriva paratilor X si Y si a constatat savarsita vanzarea-cumpararea terenului arabil extravilan in suprafata de 3,8133 ha situat pe raza comunei .., judetul .., situat in tarlaua .., parcela ...

Urmare adresei nr. .., transmisa de Judecatoria Giurgiu, prin care s-a comunicat ca Sentinta civila nr. .. fiind definitiva si irevocabila, AFP Sector 4 a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. contestata, prin care a stabilit in sarcina contribuabilului un impozit datorat in suma de ... lei.

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

"**Art. 77¹.** - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, **contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel:**

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

- 3% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv. (...)

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. **În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza**, cu exceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între sotii, caz în care impozitul se

calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate. (...)

(6) (...) **În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent.** Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârîi.“

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale mai sus citate, pct. 151², pct. 151⁵, pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizica careia îi revine obligatia de plata a impozitului.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele acestuia:** vânzatorul, credentierul, transmitatorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie. (...)

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii, se înțelege **terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosinta,** cum ar fi: curti, gradini, arabil, pasune, fâneata, forestier, vii, livezi si altele asemenea pe care nu sunt amplasate constructii si nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente constructiilor în înțelesul lit. c);

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se înțelege **înstrainarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer:** vânzare-cumparare, donatie, renta viagera, întreținere, schimb, dare în plata, tranzactie, aport la capitalul social, **inclusiv în cazul când transferul se realizeaza în baza unei hotarâri judecatoresti si altele asemenea;**

f) data de la care începe sa curga termenul este data dobândirii, iar calculul termenului **se face în conditiile dreptului comun.**”

"151⁵. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77¹ alin. (1) si (3) din Codul fiscal se calculeaza la valoarea declarata de parti. **În cazul în care valoarea declarata de parti este mai mica decât valoarea orientativa stabilita prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare.**”

"151⁶. Expertizele privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare vor fi comunicate directiilor teritoriale ale Ministerului Economiei si Finantelor pâna la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal urmator.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiti la pct. 151² din prezentele norme

metodologice, în cazul în care valoarea declarata de parti este mai mica decât valoarea orientativa stabilita prin expertiza camerei notarilor publici.

Obligatia de a calcula si de a încasa impozitul revine:

- notarilor publici pentru actele autentificate de acestia;
- organului fiscal competent în celelalte cazuri”.

“151⁷. Instanțele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a instantei de fond hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. În situatia în care instanțele judecatoresti nu transmit în termenul legal documentatia prevazuta de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentatiei prezentate de acesta. În situatia în care la primirea documentatiei transmise de instanțele judecatoresti constata diferente 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 stabilita potrivit hotarârii judecatoresti sau documentatiei aferente hotarârii, în situatia în care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

În cazul în care în hotarârea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii sau în documentatia aferenta hotarârii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice (...).”.

Avand in vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor de orice fel fara constructie, in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia. Impozitul datorat se calculeaza in functie de perioada de detinere a terenurilor respective.

Referitor la valoarea terenului asupra careia se aplica cota de impozit, in situatia în care valoarea declarata de parti este mai mica decât valoarea orientativa stabilita prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se calculeaza la aceasta din urma valoare.

Totodata, in ceea ce priveste data dobandirii terenului care face obiectul cauzei, se precizeaza ca aceasta este data la care fiecare coproprietar/coindivizar a dobandit proprietatea.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si in raport de sustinerile partilor se constata urmatoarele:

1. Cu privire la valoarea terenului asupra careia s-a aplicat cota de impozit:

Potrivit antecontractului de vanzare-cumparare din data de 02.03.2009 si sentintei civile nr. ..., pretul terenului extravilan in suprafata de 3,8133 ha, tarlăua nr. ..., parcela .., situat in comuna .., jud .., a fost de .. lei.

Totodata, conform expertizelor Camerelor notarilor publici comunicata directiilor teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice (in speta, cele din judetul ..), valoarea orientativa a terenurilor extravilane rurale, cu destinatie exclusiv agricola amplasate in comuna.., jud. .., a fost stabilita, pentru anul 2009, la .. euro/ha, rezultand o valoare a terenului in cauza de .. lei (3,8133 ha x .. euro/ha x .. lei/euro= .. lei / 2 proprietari=.. lei).

Prin urmare, se constata ca valoarea declarata de parti, mentionata atat in antecontractul de vanzare-cumparare, cat si in sentinta civila de mai sus, este cu mult mai mica decât valoarea orientativa stabilita prin expertiza întocmita de camera notarilor publici din judetul Giurgiu, motiv pentru care, in cazul in speta **sunt aplicabile dispozitiile exprese ale art. 77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si ale pct. 151⁵, 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.**

Prin urmare, sustinerile contribuabilei privind stabilirea eronata a valorii terenului asupra careia s-a aplicat cota de impozit, sunt neintemeiate.

2. Cu privire la cota de impunere:

Conform prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, in cazul transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra terenurilor de orice fel fara constructii, impozitul datorat se stabileste in functie de perioada de detinere a terenului respectiv (mai mare sau mai mica de 3 ani), cuprinsa intre data dobandirii terenului si data transferului dreptului de proprietate.

Totodata, in ceea ce priveste data dobandirii terenului care face obiectul cauzei se precizeaza ca aceasta este data la care fiecare coproprietar/coindivizar a dobandit proprietatea.

Intrucat in dispozitivul sentintei civile nr... s-a prevazut in mod expres ca hotararea pronuntata **tine loc de act autentic de vanzare-cumparare**, rezulta ca, **in baza acestei hotarari are loc transferul dreptului de proprietate asupra terenului extravilan**, in suprafata totala de 3,8133 ha, **detinuta de proprietare din anul 2002**, teren situat in extravilanul comunei .., judetul .., situat in tarlăua .., parcela .., dupa cum prevede si pct. 151² lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin urmare, intrucat contribuabila a dobandit terenul la o data mai mare de trei ani, ii sunt aplicabile prevederile art. 77¹ alin. 1 lit. b din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, si ca urmare datoreaza un impozit pentru terenul situat in extravilan in suprafata totala de 3,8133 ha detinut din anul 2002, conform titlului de proprietate nr..., care se calculeaza prin aplicarea unei cote de impozit de 2% la valoarea de .. lei.

Fata de situatia mai sus prezentata, urmeaza a respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna **X**, pentru suma de .. **lei** reprezentand impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. emisa de AFP Sector 4.

Pentru considerentele aratate mai sus si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151², pct. 151⁵, pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 216 alin. (1) din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE:

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna **X**, pentru suma de.. **lei** reprezentand impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... emisa de AFP Sector 4.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata, in termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Bucuresti.