



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



**DECIZIA NR. 37 emisă de DGFP Hunedoara în anul 2009**

Direcția generală a finanțelor publice a județului ... a fost sesizată cu adresa nr..../...2009 de către Administrația finanțelor publice a municipiului ... asupra contestației formulată de **doamna X**, cu domiciliul în ..., b-dul ..., nr...., ap...., județul ..., referitoare la DECIZIA DE IMPUNERE ANUALĂ pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr..../...2009 emisă de Administrația finanțelor publice a municipiului ..., privind suma de ... **lei reprezentând impozit datorat.**

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, doamna X din ..., consideră ca netemeinică și nelegală decizia de impunere, susținând următoarele:***

În calitate de succesoare, în anul 2002 a încheiat o promisiune unilaterală de vânzare-cumpărare, prin care s-a obligat să vândă către SC Y SRL din ..., județ ..., o suprafață de 1 ha aflat în extravilanul comunei ..., pentru suma de ... lei și care a fost ulterior achitată integral în momentul autentificării promisiunii cu nr..../...2002.

Ulterior, în anul 2008 a fost citată la Judecătoria ... în contradictoriu cu SC Y SRL, care a solicitat pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru terenul pe care s-a obligat să îl vândă prin promisiunea unilaterală, susținând că nu s-a prezentat pentru a încheia actul de vânzare-cumpărare.

Prin întâmpinarea depusă, contestatoarea susține că deși nu a fost căutată niciodată pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare, totuși a

fost de acord cu admiterea cererii.

În data de 06.02.2009, i-a fost comunicată Decizia de impunere anuală pentru venituri de transfer al proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, prin care a fost determinat un impozit de ... lei, având ca bază de impunere suma de ... lei stabilită în baza Declarației privind valorile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr..../...2009.

Contestatoarea consideră că impozitul calculat nu este cel datorat în mod legal, acesta fiind calculat în baza unei sume mult mai mare decât suma pe care a încasat-o în realitate ca preț al terenului în 2002 (... lei - valoarea unui hectar de teren agricol în acea zonă în anul 2002).

Astfel, ca bază de calcul a impozitului, s-a avut în vedere valoarea din 2008 a unui hectar de teren agricol și deși transferul de proprietate a avut loc în 2008, contravaloarea terenului s-a încasat în anul 2002.

Concluzionând, contestatoarea consideră că această stare de fapt, impune constatarea erorii în calcularea impozitului, fiind obligată să plătească impozit pentru un venit pe care în realitate nu l-a realizat.

## **II. Organele fiscale ale Administrației finanțelor publice a municipiului ..., au consemnat următoarele:**

Doamna X, în calitate de moștenitoare a defunctei Z, decedată la data de ...2001, a încheiat cu SC Y SRL cu sediul în localitatea ..., județul ..., o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, autenticată sub nr..../...2002 la BNP din ..., privind terenul arabil extravilan de 1 ha, situat în localitatea ..., județul ..., la prețul de ... lei, încasat la acea dată, prin care s-a obligat să încheie un contract autentic de vânzare- cumpărare.

Neprezentarea doamnei X pentru încheierea unui contract autentic de vânzare-cumpărare a condus la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare.

Astfel că, la data de ...2009, cu nr...., este înregistrată la Administrația finanțelor publice a municipiului ... adresa nr..../...2009, transmisă de Administrația finanțelor publice ..., privind sentința civilă nr..../...2008, emisă de Judecătoria ..., pronunțată în dosarul civil nr..../.../2008, definitivă și irevocabilă, în vederea calculării impozitului prevăzut la art. 77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru contribuabilul X, cu domiciliul în ..., bd...., bl...., ap.... .

Cu aceeași adresă, a fost transmis în copie și raportul de evaluare globală a proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit și terenuri intravilane și extravilane aflate în Circumscripția Judecătoriai ..., județul ....

Pe baza documentației primite, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impunere și a impozitului datorat respectând procedura de calculare prevăzută de HG nr.1195/04.10.2007 pentru

modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin HG nr.44/2004.

Astfel, a fost emisă decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pe anul 2009, nr..../...2009, prin care s-a stabilit un impozit datorat 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 este dacă se datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, în baza unei hotărâri judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, pronunțată în anul 2008, în condițiile în care promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată în anul 2002.**

**In fapt,** între doamna X din ... și SC Y SRL cu sediul în localitatea ..., județul ..., a fost încheiată o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, autenticată sub nr..../...2002.

Prin această promisiune, doamna X în calitate de promitent vânzător, se obligă să vândă promitentului cumpărător, SC Y SRL, un teren arabil în suprafață de 1 ha situat în extravilanul localitatea ..., județul ..., la prețul de ... lei, încasat în întregime la data autentificării și să încheie un contract autentic de vânzare-cumpărare.

Intrucât între promitenți nu s-a încheiat niciun contract de vânzare-cumpărare, promitentul cumpărător SC Y SRL, a formulat acțiune în instanță, prin care a solicitat să se pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Prin sentința civilă nr..../...2008, Judecătoria ... a admis acțiunea formulată de reclamanta SC Y SRL, hotărârea pronunțată ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

În baza comunicării primite de la Administrația finanțelor publice a orașului ..., organele fiscale din cadrul Administrației finanțelor publice a municipiului ..., au emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pe anul 2009, nr..../...2009, prin care au stabilit în sarcina contribuabilului un impozit pe venit în sumă de ... lei.

**In drept,** prevederile cap.VIII Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, din Legea nr.571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

**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:**

(...)

**(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 această valoare.**

**(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 va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa 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 înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, 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.”**

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale pre-citate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>5</sup>, pct.151<sup>6</sup> și pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare, precizează următoarele:

**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.

(...)

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;”

**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.”

**151<sup>6</sup>.** “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. 151<sup>2</sup> din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.**

Obligația de a calcula și de a încasa impozitul revine:

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

**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 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.151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice.(...)”.**

Prin urmare este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobiliare, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

În cazul în speță, promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată în anul 2002 **nu constituie o vânzare-cumpărare autentică și nu produce efectele unei asemenea tranzacții**. Promisiunea bilaterală constituie un contract distinct, ce dă naștere *la drepturi de creanță*, ambele părți obligându-se să încheie în viitor, la prețul stabilit, un contract de vânzare-cumpărare.

Spre deosebire de promisiunea bilaterală, prin contractul de vânzare-cumpărare se realizează 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.

În dispozitivul sentinței civile nr..../...2008, s-a prevăzut în mod expres că hotărârea pronunțată **“ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare”** și, ca atare, în baza acestei hotărâri are loc transferul dreptului de proprietate asupra terenului, după cum prevede și pct.151<sup>2</sup> lit.e) din Normele metodologice.

De asemenea, faptul că suma aferentă tranzacției a fost încasată integral în anul 2002, în momentul încheierii promisiunii, nu prezintă relevanță în soluționarea cauzei, întrucât **obligația plății impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare se naște în momentul realizării acestui transfer, respectiv la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare**, conform art.77<sup>1</sup> alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, având în vedere că prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria ... este precizată valoarea imobilului pe baza valorii declarate de părți, și nu pe baza unei expertize efectuate de un expert autorizat în condițiile legii, valoarea impozabilă a fost stabilită conform dispozițiilor exprese ale art.77<sup>1</sup> alin.4 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct.151<sup>6</sup> și pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004.

Considerentele expuse demonstrează că impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat în sarcina petentei, în sumă de ... lei are temeii legal și, pe cale de consecință, contestația doamnei X, 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 **doamna X din ...**, pentru suma de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

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