



DECIZIA nr.64/18.12.2009
privind soluționarea contestației formulate
de domnul N. V. și
doamna N. A.,
înregistrată la D.G.F.P. Vaslui. sub nr. ../09.11.2009

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vaslui prin Compartimentul soluționare contestații a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice Bârlad cu adresa nr../04.11.2009 înregistrată la D.G.F.P. Vaslui sub nr. .. din data de 09.11.2009, cu privire la contestația formulată de domnul N. V. CNP:., cu domiciliu în Bârlad str. R. nr. ., județul Vaslui și doamna N.A. CNP:., cu domiciliul în Bârlad, str. P.V. nr. ., județul Vaslui, înregistrată la AFP Bârlad sub nr. ./15.10.2009.

Obiectul contestației, înregistrată la A.F.P. Bârlad sub nr. ./15.10.2009 îl constituie Deciziile de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, emise de Administrația Finanțelor Publice Bârlad, nr. ./23.09.2009, prin care s-a stabilit în sarcina doamnei Negulescu Aglaea un impozit de plată în sumă de 00 lei și nr. ../23.09.2009, prin care s-a stabilit în sarcina domnului N. V. un impozit de plată în sumă de 00 lei.

În raport de data emiterii deciziilor de impunere-23.09.2009 și data depunerii contestației, respectiv 14.10.2009, data poștei, contestația respectă termenul de depunere prevăzut de art. 207(1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată,

Constatând că în speță, sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205 alin. (1), art. 206, art. 207 alin. (1) și art. 209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vaslui este investită să soluționeze contestația formulată de domnul N. V. și doamna N. A..

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

I. Prin contestația formulată domnul N. V. și doamna N. A. solicită anularea deciziilor de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. și respectiv nr. .. din data de 23.09.2009, prin care s-a stabilit, în sarcina fiecăruia un impozit datorat în suma de 00 lei.

Contestatarii susțin că:

- este vorba despre o plată nedatorată întrucât tranzacția a avut loc înainte de anul 2003 când a intrat în vigoare Legea 571/2003 privind Codul fiscal și ca atare această tranzacție nu se supune impozitării.

- prin înscrisul sub semnătură privată numit "CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE încheiat în data de 03.08.2000 au vândut casa și terenul de 00 m² din Bârlad, str. Al. S. Fdt. ..I, nr. .., pentru prețul de 000 lei rol, plata făcându-se la data încheierii înscrisului.

În susținerea cauzei contestatarii depun la dosarul cauzei Hotărârea nr. ..din 23.06.2009 a Judecătorei Bârlad rămasă definitivă și irevocabilă din data de 27.07.2009.

II. Prin Decizile de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. și nr. .. din data de 23.09.2009, Administrația Finanțelor Publice Bârlad a stabilit în sarcina domnului N. V. un impozit datorat în suma de 00 lei și respectiv a doamnei Negulescu Aglaea un impozit datorat în suma de 00 lei în baza art. 77¹ (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Declarațiilor privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .. și .. din data de 25.08.2009 și a Sentinței civile nr. ../23.06.2009, rămasă definitivă și irevocabilă din data de 27.07.2009.

III. Față de susținerile contestatorilor, constatările organelor de administrare fiscală, documentele existente la dosarul cauzei și de reglementările legale în vigoare în anul 2009 se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă operațiunea de transfer al proprietății imobiliare, al carei conținut face parte integrantă din Sentința civilă nr. ../23 iulie 2009 rămasă definitivă și irevocabilă, este supusă impunerii, în condițiile în care hotărârea judecatorească prin care s-a pronunțat o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare a rămas definitivă și irevocabilă după data intrării în vigoare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

În fapt, prin "CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE", valabil încheiat în data de 03.08.2000 sub semnătură privată, domnii N. V. și N. A., alături de domnii G. I., G. D., B. M., G. V. s-au obligat să vândă imobilul compus din casă de locuit și terenul în suprafață de 00 m.p., imobil situat în Bârlad, str. Al. S. Fdt. .., nr. .., jud. Vaslui domnului G. P. cu domiciliul în Bârlad, str. Al. S. Fdt. .I, nr. .., jud. Vaslui cu prețul de 00 lei rol.

Prin Sentința civilă nr. .. pronunțată de Judecătoria Bârlad în ședința din data de 23.06.2009, rămasă definitivă și irevocabilă din data de 27.07.2009, instanța judecatorească luând act de existența înscrisului intitulat "CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE", valabil încheiat în data de 03.08.2000 între **N. V., N. A., G. I., G. D., B. M., G. V.** în calitate de vânzători și G. P. domiciliat în Bârlad, str. Fdt. . Al. S. nr. .., județul Vaslui, în calitate de cumpărător prin care primii se angajau să vândă și cel din urmă să cumpere imobilul compus din casă de locuit și terenul în suprafață de 00 m.p., imobil situat în Bârlad, str. Al. S.. Fdt. .., nr. .., jud. Vaslui, a admis în temeiul art. 1073-1077 Cod civil acțiunea în realizare formulată de reclamantul G. P. în contradictoriu cu pârâții: G. I., G.D., B. M., G. V., N. V. și N. A. și a dispus ca **hotărârea pronunțată să țină loc de act autentic cu privire la vânzarea-cumpărarea imobilului compus din casă de locuit și terenul în suprafață de 00 m.p., imobil situat în Bârlad, str. Al. S. Fdt. .., nr. .., jud. Vaslui la data de 03.08.2000, la prețul de 000 lei rol, preț achitat în întregime.**

În baza sentinței civile nr... din 23.06.2009, rămasă definitivă și irevocabilă din data de 27.07.2009, comunicată de instanța judecătorească, a Declarațiilor privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .. și ..din data de 25.08.2009, în temeiul art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Administrația Finanțelor Publice Bârlad a emis Decizile de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. și nr. .. din data de 23.09.2009, prin care a stabilit în sarcina domnului N. V. un impozit datorat în suma de 00 lei și a doamnei N. A. un impozit datorat în suma de 00 lei calculat în baza art. 77¹ din Legea nr. 571/2003.

În drept, sunt aplicabile prevederile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare care precizează următoarele:

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.

[...]

(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) 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.

(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.

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale mai sus citate, pct. 151², pct.151⁵, pct. 151⁶, și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr.44/2004, așa cum au fost modificate prin H.G. nr. 1195/2007 și H.G. nr. 1579/2007, precizează următoarele:

„151². Definirea unor termeni:

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, transmitătorul 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;

- [...]

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, arabil, pășune, fâneață, forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

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;

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

Norme metodologice:

151⁵. 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.

151⁶. 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.

Obligația de a calcula și de a încasa impozitul revine:

- notarilor publici pentru actele autentificate de aceștia;

- organului fiscal competent în celelalte cazuri.”

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 cazul transferurilor prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, contribuabilul are sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în condițiile legii.

În cazul în care se solicită intabularea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, în temeiul hotărârii judecătorești, registratorii de carte funciară vor verifica existența deciziei de impunere emise de organul fiscal competent și dovada achitării impozitului.”

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezultă că este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor de orice 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. Impozitul datorat se calculează în funcție de perioada de deținere a proprietăților imobiliare respective.

Referitor la valoarea imobilului asupra căreia se aplică cota de impozit, în situația în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei și în raport de susținerile părților se constată următoarele:

Cu privire la valoarea imobilului asupra careia s-a aplicat cota de impozit:

Potrivit sentinței civile nr. ../23.06.2009, prețul imobilului (casă de locuit + teren de 00m.p.), situat în Bârlad, str. Al. S. Fdt. ..., nr. ..., jud. Vaslui, a fost de 00 lei rol (00 lei ron).

Totodată, conform expertizelor Camerelor notarilor publici comunicată direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice (în speță, cele din județul Vaslui), valoarea orientativă a acestuia a fost stabilită, pentru anul 2009, la 00 lei (00 lei -casa de locuit +00 lei terenul de 00 m.p.), rezultând o valoare impozabilă pe persoană în sumă de 00 lei(00/6=00 lei)

Prin urmare, se constată că valoarea declarată de părți, menționată în sentința civilă de mai sus, este cu mult mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici din județul Vaslui pentru care, în cazul în speță sunt aplicabile dispozițiile exprese ale art. 77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151², pct.151⁶ și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Referitor la data transferului dreptului de proprietate, trebuie precizat faptul că întrucât în dispozitivul sentinței civile nr. ../23.06.2009 s-a prevăzut în mod expres că hotărârea pronunțată "ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare", rezultă că, în

baza acestei hotărâri are loc transferul dreptului de proprietate asupra imobilului (casă de locuit + teren) situat în Bârlad, str. Al. S. Fdt. ., nr. .., jud. Vaslui după cum prevede și pct. 151² lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Prin urmare, momentul realizării transferului dreptului de proprietate asupra imobilului coincide cu data rămanerii definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare (23.06.2009, așa cum rezultă din referatul cu propuneri de soluționare a contestației), data de la care se naște și obligația plății impozitului pe veniturile obținute din acest transfer.

Se reține că domnul N. V. și doamna N. A. nu anexează la dosarul cauzei nici un document care să le susțină argumentele și nu prezintă dovezi, care să justifice o altă situație de fapt fiscală decât cea constatată de organul fiscal.

Față de situația mai sus prezentată, urmează a respinge ca neîntemeiată și nesuținută cu documente, contestația formulată de domnul N. V. pentru suma de 00 lei reprezentând impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ../23.09.2009 și de doamna N. A., pentru suma de 00 lei reprezentând impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ../23.09.2009 emise de AFP Bârlad.

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151², pct. 151⁵, pct. 151⁶ și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 216 alin. (1) din OG nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

DECIDE:

Respinge ca neîntemeiată și nesuținută cu documente contestația formulată de domnul N. V., pentru suma de 00 lei reprezentând impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ../23.09.2009 și de doamna N. A., pentru suma de 00 lei reprezentând impozit datorat stabilit prin Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ../23.09.2009.

Prezenta decizie este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi contestată, în termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Vaslui.

DIRECTOR COORDONATOR,