



## DECIZIA nr. 96/2008

privind solutionarea contestatiei depusa de d-l **T A** cu domiciliul in mun. Cluj-napoca, la Administratia Finantelor Publice Cluj-Napoca si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. -/...06.2008, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca - Serviciul Registru Contribuabili Persoane Fizice, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de **d-l T A** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, formulata impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. .... din ....06.2008.

Petentul contesta obligatiile fiscale stabilite suplimentar in sarcina sa prin Decizia de impunere mentionata mai sus, reprezentand impozit aferent venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de "y" lei.

Contestatia este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal atacat intocmit la data de ...06.2008 a fost comunicat petentului la data de ...06.2008 (potrivit datei inscrise pe actul administrativ fiscal atacat), iar contestatia a fost depusa la Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca la data de ...06.2008 fiind inregistrata sub nr. -/....06.2008.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de **d-l T A** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca.

**I.** Petentul contesta "*valoarea bazei de calcul*" din DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. .... din ...06.2008, in baza careia a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma de "y" lei, invocand faptul ca terenul in suprafata de "y" ha a fost vandut la data de ...04.1993 cu suma de "y" lei (rol) si de atunci nu a mai fost folosit de contestator, iar acum este obligat sa plateasca impozit mai mare decat pretul cu care a fost instrainat.

**II.** Prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 intocmita pe numele **d-lui T A** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din

patrimoniul personal pe anul 2008 este in suma totala de "y" lei, astfel incat a rezultat ca impozitul datorat de contribuabil este in suma de "y" lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilului a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. -/2007 pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in sedinta publica din ....12.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de ....04.2008 si prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

**III.** Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petent, in raport de actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele:

**Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca d-l T A cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca datoreaza bugetului de stat obligatia de plata stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008, in suma de "y" lei, in conditiile in care prin operatiunile mentionate in Sentinta civila nr. -/2008 care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale, s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate asupra imobilului inregistrat in CF sub nr. topo -/3/2 Baci, teren in suprafata de "y" mp.**

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca prin Sentinta Civila nr. -/2008 a Judecatoriei Cluj-Napoca pronuntata in sedinta publica din data de ...12.2007 si ramasa definitiva la data de ....04.2008 s-a constatat ca reclamantii S E si S V, solicita instantei ca prin hotararea judecatoreasca ce o va pronunta sa oblige pe paratul T A sa instraineze reclamantilor "*parcela cu nr. top -/3/2-teren in suprafata de "y" mp, prin contract autentic de vanzare-cumparare, cu pretul de "y" 000 lei vechi, achitat integral, in conditiile contractului de vanzare-cumparare sub semnatura privata incheiat de reclamanta si paratul T A la data de .....04.1993*", iar in caz de refuz, sentinta sa tina loc de contract de vanzare cumparare autentic, iar in baza art. 20 din Legea nr. 7/1996 sa dispuna intabularea in CF nou Baci a dreptului de proprietate al reclamantilor asupra parcelei cu nr. top -/3/2-teren in suprafata de "y" mp, cu titlu de cumparare, ca bun comun, conform expertizei completata cu etapa III.

In baza Sentintei Civile nr. -/2007 mentionata mai sus si in care se precizeaza ca "*dispune intabularea in CF nou Baci a dreptului de proprietate al reclamantilor asupra parcelei cu nr. top "y"/3/2-teren in suprafata de "y" mp, cu titlu de cumparare, ca bun comun, conform expertizei completata cu etapa III*", organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca procedeaza la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 in suma de "y" lei, datorat de d-l T a cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, prin aplicarea prevederilor art. 77<sup>1</sup>, alin. 1 din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si a pct. 151<sup>2</sup> si 151<sup>5</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/22.01.2004, astfel cum au fost modificate prin Hotararea Guvernului nr. 1195/04.10.2007.

In speta, aplicabile sunt prevederile art. 77<sup>1</sup>, alin. (1), (4) si (6) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (in vigoare la data la care sentinta s-a declarat definitiva si irevocabila), unde referitor la impozitarea

veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, se stipuleaza:  
"ART. 77<sup>1</sup> Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

(1) **La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre 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 calculează astfel:**

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

- 3% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

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

(6) [...], **In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se realizeaza prin hotarare judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza si se incaseaza de catre organul fiscal competent. Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii, [...]"**

Prevederile pct. 151<sup>2</sup> lit. a), e), si 151<sup>5</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, aplicabile la data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2007 a Judecatoriei Cluj-Napoca, arata ca :

"151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:

a) **prin contribuabil, in sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului.**

**In cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia prin acte juridice intre vii, contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele acestuia: vanzatorul, credentierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere, al actului de dare in plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie.[...].**

e) **prin transferul dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea prin acte juridice intre vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, dare in plata, tranzactie, aport la capitalul social, inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza in baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea; [...]"**

*“151<sup>^</sup>5. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77<sup>^</sup>1 alin. (1) și (3) din Codul fiscal, se calculeaza la valoarea declarata de parti. **In cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertizele intocmite de catre camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare. [...]”***

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. -/2007 a Judecatoriei Cluj-Napoca pronuntata in sedinta publica din data de ...12.2007 si ramasa definitiva la data de ...04.2008 s-a dispus intabularea dreptului de proprietate a reclamantilor, asupra imobilului inregistrat in C.F. nou Baciu, cu nr. top -/3/2-teren in suprafata de "y" mp, **cu titlu de cumparare, ca bun comun, conform expertizei completata cu etapa III**", realizandu-se in acest fel un transfer al dreptului de proprietate.

Totodata, se retine ca transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de ...04.2008, data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2007 prin care s-a dispus intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea reclamantilor care a dobandit aceasta calitate ca bun comun cu titlu de cumparare, asupra unui teren in suprafata de "y" mp.

Ori, potrivit prevederilor legale citate mai sus, in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, **"la transferul dreptului de proprietate, [...], contribuabilii datoreaza un impozit"**, contribuabil fiind cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, astfel ca in speta supusa analizei aceasta calitate de contribuabil revine d-lui T a.

Din analiza continutului Referatului cu propuneri de solutionare a contestatiei intocmit de Serviciul Registru Contribuabil-persoane Fizice din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, din care rezulta modul in care organul fiscal a procedat la calculul venitului impozabil in suma de "y" lei si a impozitului pe venit in suma de "y" lei datorat de catre contribuabil bugetului de stat, organul investit cu solutionarea contestatiei retine ca acesta a procedat legal si corect la stabilirea obligatiei de plata, dupa cum urmeaza:

- potrivit Expertizei intocmite de Camera Notarilor Publici valoarea de circulatie orientativa a terenurilor situate in extravilanul satului Baciu, com. Baciu, jud. Cluj, este de 9,90 lei/mp.

- s-a calculat valoarea in lei a imobilului a carui proprietate a fost transferata reclanantilor, prin utilizarea valorii de circulatie potrivit Expertizei intocmite de Camera Notarilor Publici, astfel:

$$\text{"y" mp} \times 9,90 \text{ lei/mp} = \text{"y" lei}$$

Prin aplicarea prevederilor pct. 151<sup>^</sup>5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, se constata ca valoarea transmiterii dreptului de proprietate asupra imobilului supus prezentei analize este in suma de "y" lei, reprezentand valoarea **orientativa stabilita prin expertizele intocmite de catre camerele notarilor publici, intrucat valoarea declarata de parti este inferioara acesteia.**

- intrucat din documentele existente la dosarul cauzei rezulta ca perioada de detinere a proprietatii este de pana la 3 ani, s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea prevederilor art. 77<sup>^</sup>1, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal,

cu modificarile si completarile ulterioare, la valoarea masei impozabile a carei proprietate a fost transferata:

$$"y" \times 3/100 = "y" \text{ lei}$$

De mentionat este faptul ca perioada de detinere a proprietatii de pana la 3 ani a fost stabilita de catre organul fiscal, prin aplicarea prevederilor pct. 151<sup>2</sup>, lit. g) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care referitor la data dobandirii precizeaza ca:

*“- in cazul in care fostii proprietari sau mostenitorii acestora au dobandit dreptul de proprietate prin hotarare judecatoreasca, data dobandirii este considerata data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii judecatoresti”*, ori in speta supusa prezentei analize dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobandit de catre d-l T a prin Sentinta Civila nr. -/2007 ramasa definitiva si irevocabila la data de ...04.2008.

In contextul considerentelor si a prevederilor legale prezentate mai sus, se constata ca obligatia de plata pe care contribuabilul o datoreaza bugetului de stat este in suma de "y" lei, motiv pentru care contestatia formulata de petent urmeaza a se respinge ca neantemeiata pentru aceasta suma.

Pentru considerentele aratate si in temeiul prevederilor legale enuntate in cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozitiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210, alin. (1) si ale art. 216 din Ordonanta Guvernului 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), se

## **DECIDE:**

1. Respingerea ca neantemeiata a contestatiei formulata de **d-I T A** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, pentru suma de "y" lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. -/....06.2008.

2. Comunicarea Deciziei de solutionare a contestatiei catre petent, respectiv Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Cluj, in termen de 6 luni de la comunicare.

**DIRECTOR EXECUTIV**