



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



**DECIZIA NR. 102**  
**din \_\_\_\_\_2009\_\_\_\_\_**

**privind soluționarea contestației formulată de persoana fizică x cu domiciliul în ..... ..**  
**b-dul x nr., jud. ...., înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului .... sub nr. x din x**

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului ..... a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a .....ui ..... prin adresa nr. x din x, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului ..... sub nr. x din x cu privire la contestația formulată de persoana fizică x.

Persoana fizică x cu domiciliul în ..... .. jud. ...., contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x din 23.07.2009, emisă de Administrația Finanțelor Publice a .....ui ..... privind suma totală de x lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, privind Codul de procedură fiscală, republicată la data de 31.07.2007.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205 și 209 alin (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, privind Codul de procedură fiscală, republicată la data de 31.07.2007, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului ..... este investită să se pronunțe asupra contestației.

**1. Persoana fizică x contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. x din 23.07.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a .....ui ..... privind obligațiile fiscale în sumă de x lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.**

Petenta susține că suma stabilită de organele fiscale reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, este stabilită în mod greșit, fiind foarte mare.

De asemenea, aceasta precizează că valoarea terenului vândut .....ui ..... este de x lei, după cum rezultă din Hotărârea Judecătorească nr. x din 13.12.2008 în dosarul nr. x, rămasă definitivă și irevocabilă.

Contestatoarea precizează că baza de impunere este greșită, acesta nefiind în sumă de x lei, așa cum s-a stabilit de organele fiscale, corect fiind în sumă de x lei.

**II. Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008, nr. x din 23.07.2009**, emisă în baza Sentinței civile nr. x din 13.11.2008 pronunțată în ședința publică din data de x de către Judecătoria ..... în dosarul nr.x, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 29.12.2008, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151<sup>7</sup> din H.G. nr. 1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice x, un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de **x lei**, calculat astfel:

- **Teren agricol intravilan = x mp x 15 Euro/mp x 3.9964 lei (curs de schimb valutar din data de 29.12.2009 atunci când Sentința civilă nr. x a rămas definitivă și irevocabilă) = x lei ;**

Organul fiscal face precizarea că baza de impozitare a fost stabilită în conformitate cu prevederile art. 151<sup>6</sup> din HG nr. 44/2004 cu modificările și completările ulterioare privind Normele Metodologice de aplicare a Legii 571/2003 și conform Expertizelor întocmite de Camera Notarilor Publici ..... privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare iar impozitul a fost calculat în conformitate cu prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. 1 lit. b din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal.

**III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei în raport cu actele normative în vigoare, pentru perioada verificată s-au reținut următoarele:**

**Referitor la suma totală de x lei, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 stabilit prin Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr.x din x, cauza supusă soluționării este dacă baza de impozitare a fost stabilită în mod corect de către organele fiscale în baza Hotărârii Judecătorești nr. x din x.**

**În fapt**, Judecătoria ..... transmite Administrației Finanțelor Publice a .....ui ..... Sentința civilă nr. x din x, pronunțată în dosarul nr.x, rămasă definitivă și irevocabilă la data de x.

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008, nr. x din 23.07.2009 emisă în baza Hotărârii

judecătorești nr. x pronunțată în ședința din data de x de către Judecătoria ..... și a Expertizelor întocmite de Camera Notarilor Publici ..... privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice x, un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de x lei.

**În drept**, sunt aplicabile următoarele:

- Prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. 3 din Legea 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, unde se precizează:

#### **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:**

**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.**

**(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.”**

Conform textelor de lege enunțate anterior, 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:

- 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;
- 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

De asemenea, impozitul prevăzut 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.

În ceea ce privește impozitul, acesta se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului; în cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute anterior se realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. De asemenea instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârile 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 anterior 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 mai sus citate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>6</sup> și 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. 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>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 (...)**

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

Urmare textelor de lege citate anterior, prin contribuabil 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.

De asemenea, conform prevederilor legale menționate, 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.

În ceea ce privește expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare, acestea 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.

De asemenea, Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabili, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.

Referitor la 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.

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

Prin contestația formulată, petenta susține că impozitul în sumă de **x lei** este stabilit în mod eronat, valoarea terenului vândut .....ui ..... fiind în sumă de **x lei** așa cum rezultă din hotărârea judecătorească și nu în sumă de **x lei** așa cum greșit s-a stabilit de către organele fiscale.

Prin Hotărârea Judecătorească nr. .... din 13 noiembrie 2008 se face precizarea că:  
*„Prin acțiunea civilă introdusă la această instanță și înregistrată sub nr. x reclamantul ..... – prin ..... a chemat-o în judecată pe x solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate că x a dobândit prin vânzare-cumpărare de la pârâtă dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de x mp identic cu terenul descris mai sus, teren în valoare de x și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic*

*de vânzare – cumpărare și să dispună înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață x mp.”*

Având în vedere cele precizate anterior și reamintind punctul 151<sup>6</sup> din Normele Metodologice conform cărora Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă declarată prin expertiza camerei notarilor publici, rezultă că în mod corect organul fiscal a calculat baza de impunere pentru suprafața de ..... mp la o valoare de 15 Euro la un curs de schimb de 3.9964 lei/euro (stabilit la data când sentința a rămas definitivă și irevocabilă) conform expertizelor întocmite de Camera Notarilor Publici ..... privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare, rezultând astfel o bază impozabilă în sumă de **x lei**.

Urmare celor precizate, se reține că deși în hotărârea judecătorească se precizează că terenul a fost vândut la valoarea de x lei, valoare stabilită de părți și nu ca urmare a expertizelor, organele fiscale nu au calculat impozitul la această bază de impunere întrucât valoarea respectivă este mai mică decât cea stabilită prin expertize, iar conform pct. 151<sup>6</sup> mai sus amintit expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.

Având în vedere cele precizate anterior, urmează **a se respinge** contestația formulată de persoana fizică x formulată împotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x din 23.07.2009 pentru impozitul în sumă de **x lei**.

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 77<sup>1</sup> alin. (1) alin.(4) și alin.(6) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, pct. 151<sup>2</sup>, 151<sup>6</sup> și 151<sup>7</sup> din Hotărârea nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 571/2003 privind Codul Fiscal, coroborate cu prevederile art. 216 din Codul de procedură fiscală se:

#### **DECIDE:**

- **Respingerea ca neîntemeiată** a contestației formulată de persoana fizică x formulată împotriva Deciziei de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x din 23.07.2009, emisă de Administrația Finanțelor Publice a .....ui ..... pentru impozitul în sumă de **x lei** reprezentând impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

**Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul ....., în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.**