

**DECIZIA nr. 244/2010**  
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 5, 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 5 sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. .. emisa de AFP Sector 5, comunicata in data de **11.06.2010**, 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.** Prin contestatia formulata impotriva Deciziei de impunere anuala pe anul 2010 nr. .. doamna **X** solicita anularea impunerii, pe motiv ca nu a realizat nici un venit din transferul proprietatilor imobiliare personale. In sustinerea contestatiei, contribuabila a prezentat urmatoarele argumente:

- conform certificatului de mostenitor nr..., este mostenitoarea legala alaturi de alti 5 mostenitori ai defunctei ..;
- la capitolul pasiv succesoral se mentioneaza obligatia mostenitorilor de a instraina terenul din str. .. conform antecontractului autentificat sub nr...;
- in Sentinta civila nr... s-a realizat transferul de proprietate asupra terenului din patrimoniul mostenitorilor catre ..;
- nu a semnat nicio procura pentru a fi reprezentata in aceasta actiune, renuntand la aceasta mostenire;
- nu a incasat niciun venit, obligatia impunerii este contrara dispozitiilor legale.

Doamna **X** invoca in sustinerea contestatiei si faptul ca este pensionara, in varsta de 81 ani si este bolnava.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., AFP Sector 5 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 se datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in baza unei hotarari judecatoresti ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare pentru cota de 1/6 dintr-un teren, in conditiile in care aceasta cota a intrat in patrimoniul acesteia in calitate de succesor al promitentei vanzatoare decedate.*

**In fapt**, Sentinta civila nr. .. pronuntata de Judecatoria sector 2 Bucuresti - Sectia Civila in sedinta publica din data de 29.09.2008 ramasa definitiva si irevocabila la data de 31.01.2009, a avut ca obiect pronuntarea unei hotarari care sa tina loc de act autentic de vanzare-cumparare intre reclamant in calitate de promitent-cumparator si autoarea paratilor, .., in calitate de promitent vanzator.

Actiunea a fost formulata de reclamantul-parat .. in contradictoriu cu paratii-reclamanti ...x..., prin care a solicitat sa se consfinteasca dreptul sau de proprietate asupra terenului in litigiu in suprafata de 150 mp, reprezentand o cota indiviza de 34% din totalul terenului in suprafata de 440 mp, situat in str. ..

Din sentinta rezulta ca instanta a retinut ca intre reclamant in calitate de promitent-cumparator si autoarea paratilor,.., in calitate de promitent-vanzator, a intervenit antecontractul de vanzare-cumparare nr..., prin care s-a convenit asupra vanzarii terenului in suptafata de 150 mp situat in Bucuresti, str. .., suprafata reprezentand cota indiviza de 34% din totalul terenului in suprafata de 440 mp, pretul fiind de .. USD, echivalentul a .. lei, achitat de cumparator.

Prin actul aditional autenticat nr..., partile au convenit prelungirea termenului pentru autentificarea actului de vanzare-cumparare, pana la data de 30.12.2006.

Promitenta-vanzatoare, .., a decedat la data de 08.04.2006, mostenitori ai acesteia fiind paratii mai sus mentionati.

Conform certificatului de mostenitor nr. .. masa succesorală este formata din dreptul de proprietate asupra apartamanetului nr.2 situat la etajul imobilului din Bucuresti, str. ... si asupra terenului in suprafata de 150 mp (din acte) reprezentand o cota indiviza de 34% din totalul terenului in suprafata de 440 mp (381,81 mp din masuratorile cadastrale), cota aferenta apartamentului mentionat anterior, iar mostenitorii sunt: reclamanta .., verisoara de gr.IV, cu o cota succesorală de 1/6, .., verisoara de gr.IV cu o cota succesorală de 1/6, .., verisoara de gr.IV cu o cota succesorală de 1/6,.., verisoara de gr.IV cu o cota succesorală 1/6, **X** verisoara de gr.IV **cu o cota succesorală de 1/6**, .. verisoara de gr.IV cu o cota de 1/6.

Prin Sentinta civila nr. .., instanta a admis cererea formulata de reclamantul-parat .. impotriva paratilor-reclamanti ..x, .. si a pronuntat o hotarare care tine loc de act autentic de vanzare-cumparare intre reclamantul-parat, in calitate de cumparator si paratii reclamanti, in calitate de succesori universali ai vanzatoarei .., pentru cota indiviza de 34% (reprezentand 131,51 mp) din terenul in suprafata de 386,81 mp situat in Bucuresti, .., pretul fiind de .. USD conform antecontractului de vanzare-cumparare autentificat de BNP-S.... sub nr..., modificat prin actul aditional autentificat sub nr... de acelasi BNP.

Urmare adresei Directiei Generale a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti nr. .., inregistrata la Administratia Finantelor Publice sector 5 sub nr. .., doamna x a fost notificata in vederea depunerii Declaratiei privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal (formular 209) pentru stabilirea impozitului aferent, conform art. 77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare. In data de 12.05.2010, doamna x a inregistrat la Administratia Finantelor Publice sector 5 sub nr. ... Declaratia privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

In urma prelucrarii acesteia in baza de date s-a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. .., prin care a stabilit in sarcina contribuabilei un impozit datorat in suma de ... lei.

**In drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

**"Art. 77<sup>1</sup>.** - (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 hotarârii.**

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>6</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"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 al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice între 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.

(...)

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauza de moarte, prin succesiune legala sau testamentara, **calitatea de contribuabil revine mostenitorilor legali sau testamentari**, precum si legatarilor cu titlu particular;

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea, 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**: 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>6</sup>. Expertizele privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare vor fi comunicate directiilor teritoriale ale Ministerului Economiei si Finantelor pana la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate in anul fiscal urmator.

Expertizele intocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiti la pct. 151<sup>2</sup> din prezentele norme metodologice, in cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertiza camerei notarilor publici.

Obligatia de a calcula si de a incasa impozitul revine:

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

151<sup>7</sup>. **Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile in cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia** vor comunica organului fiscal din raza de competenta

teritoriala instantei de fond hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii.

Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilita potrivit hotararii judecatoresti sau documentatiei aferente hotararii, in situatia in care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

In cazul in care in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii sau in documentatia aferenta hotararii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili in conditiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice. (...)"

*Prin urmare, este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, 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.***

*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.*

In speta, bunul imobil supus impunerii a facut obiectul unui precontract (antecontract) de vanzare-cumparare autentificat sub nr. ..., completat cu actul aditional autentificat sub nr..., incheiat intre promitenta-vanzatoare ... si promitentul-cumparator .., instanta retinand (pag. 3 paragr. 4 si 5 din sentinta civila nr. ...) ca **acest precontract a generat in sarcina fiecarei parti o obligatie de a face**, respectiv de a incheia in viitor contractul de vanzare-cumparare pana la data de 30.12.2006.

Prin decesul promitentei-vanzatoare (la 08.04.2006), intervenit anterior implinirii termenului convenit de parti pentru definitivarea actului de vanzare-cumparare, obligatia de a face existenta in sarcina sa, in baza precontractului, s-a transmis *mortis causa* succesorilor universali, potrivit cotelor legale ale acestora, respectiv 1/6 pentru .., 1/6 pentru .., 1/6 pentru .., 1/6 pentru x si 1/6 pentru .., in calitate de verisoare de gr.IV.

In consecinta, instanta de judecata a constatat ca pentru cota indiviza de 34% (reprezentand 131,51 mp) din terenul in suprafata de 386,81 mp, se afla *de iure*, in patrimoniul paratilor, in calitate de succesorii universali al promitentei vanzatoare .. si a pronuntat hotararea prin care aceasta cota a trecut in patrimoniul reclamantului ...

Sustinerea contestatoarei, precum ca nu a realizat nici un venit din transferul proprietatilor imobiliare personale este neintemeiata si nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei intrucat transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii, in momentul realizarii acestuia **indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.**

Astfel, in dispozitivul sentintei civile nr. .. s-a prevazut in mod expres ca hotararea pronuntata **"tine loc de act autentic de vanzare-cumparare intre**

**reclamantul-parat in calitate de cumparator si paratii-reclamanti in calitate de succesori universali ai vanzatoarei ..** si, ca atare, in baza acestei hotarari are loc transferul dreptului de proprietate **asupra cotei de indivize de 34% (reprezentand 131,51 m.p.) din terenul in suprafata de 386,81 m.p. situat in Bucuresti, str. ..**, dupa cum prevede si pct. 151<sup>2</sup> lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se retine ca, prin precontractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr..., completat cu actul additional autentificat sub nr..., dreptul de proprietate asupra **cotei de indivize de 34% (reprezentand 131,51 m.p.) din terenul in suprafata de 386,81 m.p. situat in Bucuresti, str. ..** nu a trecut din patrimoniul promitentei-vanzatoare .. (decedata ulterior in 08.04.2006) in patrimoniul promitentului cumparator .., antecontractul dand nastere, in primul rand, la un drept de creanta, ambele parti obligandu-se sa incheie in viitor, la pretul stabilit, un contract de vanzare-cumparare (obligatii reciproce de a face). Spre deosebire de antecontract, hotararea pronuntata de instanta de judecata tine loc de act (contract) autentic de vanzare-cumparare, prin ea transferandu-se dreptul de proprietate pentru cota indiviza de **34% (reprezentand 131,51 m.p.) din terenul in suprafata de 386,81 m.p.**, cumparatorul dobandind dreptul de a se bucura si dispune de acesta in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege.

Potrivit dreptului succesoral roman, transmisiunea succesorală are ca obiect patrimoniul defunctului constituit din totalitatea drepturilor si obligatiilor patrimoniale ale acestuia, astfel ca, prin mostenire, succesorii dobandesc atat activul mostenirii alcatuit din drepturile patrimoniale ale defunctului, indiferent de natura lor (drepturi reale principale sau accesorii - proprietate, uzufruct, uz, abitatie etc. -, drepturi de creanta sau drepturi patrimoniale rezultand din creatii intelectuale etc.), cat si pasivul mostenirii compus din datoriile, obligatiile si sarcinile mostenirii.

Ca atare, in baza sentintei civile nr... pronuntata de Judecatoria Sector 2 Bucuresti, are loc transferul dreptului de proprietate asupra cotei indivize de **34% (reprezentand 131,51 m.p.) din terenul in suprafata de 386,81 m.p., situat in Bucuresti, str. ..** la pretul achitat de.. USD, echivalentul a .. lei, dupa cum prevede si pct. 151<sup>2</sup> lit. e) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, **obligatia platii impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare, se naste** in momentul realizarii acestui transfer, respectiv **la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii judecatoresti ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare**, conform art. 77<sup>1</sup> alin. (6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Totodata, avand in vedere ca prin sentinta civila pronuntata de Judecatoria Sector 2 Bucuresti este precizata valoarea imobilului pe baza valorii declarate de parti, si nu pe baza unui expertize efectuate de un expert autorizat in conditiile legii, valoarea impozabila a fost stabilita conform dispozitiilor exprese ale art. 77<sup>1</sup> alin. (4) teza a doua din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si



completarile ulterioare si ale pct. 151<sup>6</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Referitor la afirmatia contestatarei cu privire la faptul ca *nu a semnat nicio procura pentru a fi reprezentata in aceasta actiune, renuntand la aceasta mostenire*, nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezulta ca prin certificatul de mostenitor nr..., notarul public ... certifica calitatea de succesor de pe urma defunctei .., a doamnei X, verisoara de gr.IV, (fiica de unchi, ..), cu domiciliul in Bucuresti, str. ... .. posesoare a BI seria .. nr... emis de Sectia 17 Politie la .., CNP .., **care a acceptat suscesiunea in mod tacit**, careia ii revine cota de 1/6 (o sesime), conform art.675 coroborat cu art.676 Codul civil.

Motivatia contestatarei potrivita careia situatia materiala si starea de sanatate nu ii permite sa achite impozitul pe venit datorat, nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat legislatia aplicabila pentru calcularea impozitului pe venit nu prevede exceptii de la plata pentru nicio categorie de contribuabili.

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia contribuabilei x impotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ... pentru impozitul in suma de ... lei.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151<sup>2</sup>- 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, astfel cum au fost modificate si completate prin H.G. nr. 1.195/2007 si art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

#### **DECIDE:**

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de contribuabila x impotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., emisa de Administratia Finantelor Publice sector 5 pentru impozitul datorat in suma de ... lei.

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