

**DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE  
A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
SERVICIUL SOLUTIONARE CONTESTATII**

**DECIZIA nr. 200 din 04.06.2008** privind solutionarea  
contestatiei formulata de domnul **TM**,  
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. ....../.....2008

Directia Generala a Finantelor Publice a municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata cu adresa nr. ....../.....2008, inregistrata sub nr. ....../.....2008, de catre Administratia Finantelor Publice sector x cu privire la contestatia formulata de domnul TM, cu domiciliul in str. ...., sector x, Bucuresti.

Obiectul contestatiei, inregistrata la organele fiscale teritoriale sub nr. ....../.....2008, il constituie decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 4080xxxxxx/xx.xx.2008, comunicata prin posta in data de .....2008, prin care contribuabilului i s-a stabilit un impozit datorat in suma de S lei.

Constatand ca, in speta, sunt intrunite conditiile prevazute de art.205 alin. (1), art.206, 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 solutioneze contestatia formulata de domnul TM.

Procedura fiind indeplinita s-a trecut la solutionarea pe fond a contestatiei.

**I.** Administratia Finantelor Publice sector x a emis pe numele contribuabilului TM decizia de impunere nr. 4080xxxxxx/xx.xx.2008, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de S lei, pentru instrainarea unei suprafate de zzz mp teren intravilan, situat in loc. Z, jud. Ilfov.

**II.** Prin contestatia formulata domnul TM sustine ca prin hotararea judecatoreasca pronuntata in anul 2007 s-a constatat doar valabilitatea antecontractului incheiat in anul 2001, cand a fost incasata integral suma aferenta instrainarii terenului. In consecinta, contribuabilul contesta impozitul stabilit in anul 2008, iar in subsidiar si cuantumul sumei.

**III.** Fata de constatarile organelor de administrare fiscala, sustinerile contestatorului, reglementarile legale in vigoare pentru perioada analizata 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 pronuntata in anul 2007, in conditiile in care antecontractul de vanzare-cumparare a fost incheiat in anul 2001.*

**In fapt**, intre domnii TM si LP a fost incheiat un antecontract de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. ....//.....2001.

Prin acest antecontract, domnul TM, in calitate de promitent vanzator se obliga sa vanda promitentului cumparator un teren in suprafata de zzz mp situat in intravilanul loc. Z, la pretul de T dolari SUA, primit in intregime la data autentificarii antecontractului si sa obtina toata documentatia necesara pentru incheierea actului de vanzare-cumparare pana la data de 05.01.2007.

Intrucat promitentul vanzator nu si-a respectat obligatia asumata prin antecontract, promitentul cumparator LP a formulat actiune in instanta, prin care a solicitat sa se pronunte o hotarare judecatoreasca care sa tina loc de contract de vanzare-cumparare.

Prin sentinta civila nr. ....//.....2007 Judecatoria Buftea a admis actiunea formulata de reclamantul LP si a constatat valabilitatea antecontractului de vanzare-cumparare, hotararea pronuntata tinand loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Aceasta sentinta a ramas irevocabila prin decizia civila nr. ....//.....2007 pronuntata de Tribunalul Bucuresti - Sectia a III-a Civila.

In baza comunicarii primite de la Administratia Finantelor Publice a orasului ....., organele fiscale din cadrul Administratiei Finantelor Publice sector x au emis decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 4080xxxxxx/xx.xx.2008, prin care au stabilit in sarcina contribuabilului un impozit in suma de S lei.

**In drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, astfel cum a fost modificata si completata prin Legea nr. 343/2006:

**"(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 calculeaza astfel:**

(...)

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) si (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 aceasta valoare.**

(6) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va incasa de notarul public inainte de autentificarea actului sau, dupa caz, intocmirea incheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si incasat se vireaza pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei in care a fost retinut. **In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia**, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), **se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va incasa 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.** Pentru inscrierea drepturilor dobandite in baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotararilor judecatoresti, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica indeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin. (1) si (3) si, in cazul in care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de inscriere pana la plata impozitului".

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>. Definitia 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 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 al 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>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 urmat**or.

**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.*

In cazul in speta, promisiunea de vanzare-cumparare ce face obiectul antecontractului incheiat in anul 2001 **nu constituie o vanzare-cumparare si nu poate produce efectele unei asemenea tranzactii**. Promisiunea bilaterala constituie un contract distinct, ce da nastere *la drepturi 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, prin contractul de vanzare-cumparare se realizeaza transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumparatorul dobandind dreptul de a se bucura si dispune de un lucru in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege.

Sustinerea contestatarului, precum ca prin hotararea judecatoreasca pronuntata in anul 2007 s-a constatat doar valabilitatea antecontractului incheiat in anul 2001 nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei intrucat in dispozitivul sentintei civile nr.

...../.....2007 s-a prevazut in mod expres ca hotararea pronuntata "**tine loc de act autentic de vanzare-cumparare**" si, ca atare, in baza acestei hotarari are loc transferul dreptului de proprietate asupra terenului, 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.

De asemenea, faptul ca suma aferenta tranzactiei a fost incasata integral in anul 2001, in momentul incheierii antecontractului, nu prezinta relevanta in solutionarea cauzei intrucat *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* (in data de .....2007), 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 Buftea 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.

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a respinge ca neintemeiata contestatia contribuabilului TM formulata impotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 4080xxxxxx/xx.xx.2008 pentru impozitul in suma de S 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>, 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, art. 1073 si urm. din Cod civil si art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

#### **DECIDE:**

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de contribuabilul TM impotriva deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. 4080xxxxxx/xx.xx.2008, emisa de Administratia Finantelor Publice sector x pentru impozitul in suma de S 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.