



ROMANIA - Ministerul Finantelor Publice

AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALE

Directia Generala a Finantelor Publice a judetului Bistrita-Nasaud
Biroul de solutionare a contestatiilor

DOSAR nr.7/68/2008

DECIZIA NR. 3/10.01.2008

privind soluționarea contestației depusă de N.M., cu domiciliul în loc. B,
înregistrată la D.G.F.P. sub nr. 21667/30.11.2007.

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice B în legătură cu contestația depusă de N.M. având domiciliul în localitatea B.

Contestația a fost formulată împotriva măsurilor dispuse de organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice B prin Decizia de impunere nr. 7468/12.11.2007 (fila 43), act prin care s-a stabilit un impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul propriu în sumă de S1 lei.

Având în vedere prevederile art.205, art.207 și art.209 din Codul de Procedură Fiscală-republicat, constatăm că în speță, Direcția Generală a Finanțelor Publice prin Biroul de soluționare a contestațiilor este investită să se pronunțe asupra contestației.

Cu adresa nr.21667/04.12.2007 (fila 53), organul de soluționare a solicitat petentei o copie a antecontractului de vânzare-cumpărare, precum și motivarea în drept a contestației depuse, cele transmise fiind anexate la filele 55-56 din dosar.

Din analiza datelor și documentelor aflate la dosarul cauzei se desprind următoarele:

I. Prin decizia nr. 7468/12.11.2007 (fila 43) emisă de organele Administrației Finanțelor Publice Beclean pentru N.M.din localitatea B s-a stabilit în sarcina petentei un impozit asupra veniturilor realizate din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de S1 lei.

În referatul prezentat de organele AFP Beclean (filele 47-48) se arată faptul, că în conformitate cu art.77¹ din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, Judecătoria Beclean a comunicat cu adresa nr.6178/4.09.2007, Sentința civilă nr. 434/2007 (filele 28-31),cu mențiunea că aceasta a rămas definitivă, privind valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat între Navay Margareta și reclamanții B.A. și B.C. Conform sentinței sus-amintite,instanța a decis că "prezenta hotărâre ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare" ,și prin urmare s-a calculat în sarcina vânzătorului N.M. impozitul asupra veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal. La calculul impozitului datorat s-au luat în considerare valorile înscrise în Expertizele întocmite de Camera Notarilor Publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare valabile pe anul în curs, pentru județul Bistrița-Năsăud ,anexate (filele 1-14),astfel:

- pentru construcție s-a aplicat valoarea pe mp înscrise în expertize -1045 lei/mp (fila 5) la suprafața utilă a casei de locuit, înscrisă în raportul de expertiză tehnică (fila 18)-84 mp , rezultând o valoare impozabilă de S2 lei

- pentru teren s-a aplicat valoarea pe mp înscrisă în expertiza 1000 lei/ar (fila 1) la suprafața vândută de 3,64 ari rezultând o valoare impozabilă de S3 lei.

În total, valoarea impozabilă este de S4 lei , la care se aplică un impozit conform art 77¹ alin (1) din Codul Fiscal de 2% . Prin urmare, impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, stabilit în sarcina petentei este de S1 lei. În opinia organului fiscal, contestația formulată de N.M. , înscrisă la AFP B sub nr.8431/23.11.2007 este nefondată legal.

II. Împotriva Deciziei de impunere nr. 7468/12.11.2007 (fila 43) referitoare la suma de S1 lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, petenta a formulat și depus contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice B sub nr. 8431/23.11.2007 (filele 47-48),solicitând desființarea parțială a acesteia. Contestația a fost trimisă și înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud cu nr. 21667/30.11.2007 (fila 47-52).

Așa cum rezultă din actele depuse la dosar reținem că petenta contestă suma de S1 lei ,considerând eronată baza de calcul al impozitului prevăzut la art 77¹ alin. (1) din Codul Fiscal. În anul 2001, N.M. a încheiat cu B.A. și B.C. un antecontract de vânzare-cumpărare, prin care ,în opinia sa și-a vândut casa pentru suma de S5 lei . Deasemenea, petenta consideră că la data încheierii antecontractului, acest tip de impozit nu era prevăzut în normele legale, deci legea nu poate fi aplicată retroactiv. Dacă s-ar percepe totuși, impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare aferent acestei tranzacții, baza de impunere ar trebui să fie, în opinia contestatoarei, suma de S5 lei, adică suma declarată în antecontractul de vânzare-cumpărare. Având în vedere că suma de mai sus a fost încasată la data de 03.05.2001, petenta consideră că nu se mai putea stabili nici un impozit, acțiunea organelor fiscale fiind prescrisă.

III. Examinând cauza în raport cu documentele existente la dosar și actele normative în materie constatăm următoarele:

Pentru perioada supusă controlului reglementările legale aplicabile speței sunt Legea 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, HG 44/2003 privind Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal.

Așa cum rezultă din datele aflate la dosar, în urma comunicării de către Judecătoria Beclean a Sentinței civile nr.434/2007, cu mențiunea că aceasta a rămas definitivă, Administrația Finanțelor Publice B a emis , în conformitate cu art 77¹ alin. (1) și alin. (6) din Codul Fiscal, Decizia de impunere nr.7468/12.11.2007 pe numele d-nei N.M., pentru suma de S1 lei. În fapt, în data de 3.05.2001, susnumita în calitate de vânzător a încheiat cu B.A. și B.C. în calitate de cumpărători un contract de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în localitatea R, nr.71 și terenul aferent în suprafața de 364 mp.

Prin acțiunea intentată de reclamantii B.A. și B.C.,(în calitate de cumpărători în contractul de vânzare-cumpărare din 03.05.2001) s-a solicitat instanței competente, printre altele:

-constatarea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiat la data de 03.05.2001, potrivit căruia pârâta N. M. a vândut reclamanților casa de locuit situată în R la nr. 71 și teren aferent în suprafața de 364 mp cu prețul de S5 lei vechi, și să pronunțe o sentința care să țina loc de act autentic de vânzare-cumpărare

-dispunerea întăbulării în CF a dreptului de proprietate a reclamanților asupra imobilelor ce fac obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare, potrivit expertizei ce se va efectua în cauză .

În urma instrumentării cauzei, judecătoria B, prin sentința civila nr 434/19.06.2007, admite acțiunea formulată de reclamanții B. A. și B.C. împotriva pârâților N.M. și alții și , în consecință:

a) constată valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiat în data de 03.05.2001 potrivit căruia pârâta N.M. a vândut reclamanților casa de locuit și terenul aferent în suprafața de 364mp cu prețul de S5 lei , dispunându-se ca hotărârea să țina loc de act autentic de vânzare-cumpărare

b) dispune înscrierea în CF R a dreptului de proprietate al reclamanților B. A. și B.C. asupra imobilelor cumpărate, constând în casa de locuit și teren aferent în suprafața de 364 mp conform raportului de expertiza și a tabelului de mișcare parcelară.

În raport cu starea de fapt anterior prezentată, a documentelor de la dosar și a normelor legale incidente, urmează să se stabilească data la care, potrivit dispozițiilor în vigoare, a avut loc transferul dreptului de proprietate a imobilelor (casa de locuit și teren aferent), iar în funcție de aceasta dacă operațiunea de vânzare-cumpărare, astfel cum s-a derulat în realitate , este sau nu imposibilă.

În principiu, potrivit art.1295 Codul Civil, vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, "îndata ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu s-a fi predat și prețul încă nu s-a fi numărat".

Cu alte cuvinte contractul de vânzare- cumpărare poate fi încheiat prin simplu acord de voința al părților, condiții în care , fără respectarea vreunei forme și fără predarea bunului, proprietatea se transmite de la vânzător la cumpărător, acesta din urmă devenind proprietar.

De la aceasta regulă există excepții expres prevăzute de lege , potrivit cărora transferul dreptului de proprietate este condiționat de întocmirea în formă autentică a actelor juridice sau de publicitatea acestor acte.

Astfel, cu privire la terenurile situate intravilan sau extravilan, acestea pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate numai în formă autentică, așa cum prevede art. 2 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor. Neîncheierea - în formă autentică a actului de vânzare-cumpărare conduce, în conformitate cu art. 14 alin. (1) din lege, la nulitatea absolută a contractului.

Așa fiind, cu privire la terenul în speța, transferul dreptului de proprietate a fost posibilă numai la data de 19.06.2007, respectiv data validării de către instanța a "antecontractului de vânzare-cumpărare" încheiat la data de 03.05.2001, între petenta și cumpărătorii B.A. și B.C.

În legătura cu circulația construcțiilor, trebuie să precizăm că aceasta este supusă reglementărilor cadastrului și publicității imobiliare prevăzute în Legea nr 7/1996 precum și în Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

În conformitate cu prevederile art. 72 din Legea 7/1996, până la data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru teritoriul unei unități administrativ-teritoriale sunt aplicabile dispozițiile Decretului-lege nr.115/1938. Cum în comuna P.R., unde au fost situate imobilele vândute, lucrările de cadastru general și de publicitate nu s-au finalizat, dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 sunt aplicabile speței.

În conformitate cu art. 11 din Decretul-lege 115/1938, dreptul de proprietate este un drept real asupra imobilelor înscrise în cartea funciare.

Potrivit art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, dobândirea drepturilor reale asupra imobilelor se va realiza numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul este acord de voința asupra constituirii sau strămutării, iar constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară. Aliniatul doi al aceluiași articol prevede că " *drepturile se vor stinge numai dacă radierea s-a înscris în cartea funciara cu consimțământul titularului*".

Menționăm că, din punct de vedere al forței probante a înscrierii, respectiv a cuprinsului cărții funciare, acesta se consideră exact, cu excepția îngrădirilor prevăzute de lege.

Menționăm că prevederi similare din Decretul-lege 115/1938 sunt cuprinse și în Legea nr. 7/13.03.2007, privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Din extrasul de Carte Funciară nr. 1412 anexat (filele 20-23) la dosar, eliberat sub nr.2946/17.05.2007, reiese că la data eliberării extrasului, în cartea funciară sub nr. 1412 nu apare nici o înscriere vizând transmiterea dreptului de proprietate a imobilelor - construcții și terenuri aferente care au făcut obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare din 03.05.2007.

Așa fiind, constatăm că și în ceea ce privește imobilele construcții dreptul de proprietate a fost transmis prin sentința civilă nr. 434/19.06.2007 ca urmare a validării antecontractului de vânzare-cumpărare la care s-a făcut referire mai sus.

Fața de cele arătate anterior este cert că în speța, transferul dreptului de proprietate pentru construcțiile și terenul aferent s-a realizat la data de 19.06.2007, data când prin sentința civilă nr. 434 a judecătoriei B, rămasă definitivă și irevocabilă, a fost validat "antecontractul de vânzare-cumpărare" dintre N.M. și B.A. B.C. încheiat la 03.05.2001.

Operațiunea de mai sus intră în sfera de impozitare a veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal prevăzute de art. 77¹ alin.(1) din Codul Fiscal, iar subiectul impozabil este, potrivit pct. 151² din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal , persoana din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate.

În ceea ce privește mărimea bazei impozabile, apreciem ca organele fiscale au determinat-o corect, folosind valorile orientative prin expertiza întocmită de camera notarilor publici.

Este adevărat că, în conformitate cu prevederile art.77¹ alin. (4) din Codul Fiscal, impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

În cazul în care, însă, valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, **impozitul se va calcula la această valoare.**

Cum în speța valoarea declarată de părți prin "antecontractul de vânzare-cumpărare" a fost sub valoarea orientativă stabilită prin expertiză, în mod corect organele fiscale au luat ca bază de calcul valorile orientative stabilite prin expertiză.

În ceea ce privește capătul de cerere potrivit căruia la data de 03.05.2001, data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, acest impozit nu se datora, este neîntemeiat.

Impozitul pe astfel de venituri se calculează, așa cum s-a mai arătat în considerente, la transferul dreptului de proprietate și a dezmembărilor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora. Or, cum în cazul analizat transferul dreptului de proprietate s-a realizat efectiv prin hotărâre judecătorească din data de 19.06.2007, este evident că stabilirea impozitului s-a făcut în funcție de data transferului dreptului de proprietate și nu în raport de data antecontractului de vânzare-cumpărare, cum greșit interpretează petenta.

Din aceleași considerente nici motivarea petentei, conform căreia stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere s-ar fi făcut cu depășirea termenului de prescripție, nu este justificată având în vedere că la calcularea prescripției, se ia în considerare data la care a avut loc transferul dreptului de proprietate.

Pe considerentele expuse mai sus și în temeiul art. 210 și art.216 alin. (1) din Codul de procedură fiscală -republicat, se

DECIDE:

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de N.M. , și pe cale de consecință, menținerea corespunzătoare a măsurilor dispuse prin Decizia nr. 7468/12.11.2007 pentru suma de S1 lei.

Prezenta poate fi atacată în termen de 6 luni de la comunicare la Tribunalul Județean Bistrița-Năsăud-Secția de contencios administrativ.

**DIRECTOR EXECUTIV
SS**

