

DECIZIA nr. 504/..... 2012
privind solutionarea contestatiei formulata de
domnul **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 .., cu adresa nr. .., inregistrata la DGFP-MB sub nr. .., asupra contestatiei formulata de domnul X, cu domiciliul in Bucuresti, ..

Obiectul contestatiei inregistrata la Administratia Finantelor Publice Sector .. sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .. emisa de AFP Sector .., 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 domnul X.

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat urmatoarele:

I. Prin contestatia formulata impotriva Deciziei de impunere nr. nr. .., domnul X invoca in sustinere urmatoarele motive:

- in data de 21.03.2012 a avut loc licitatia de vanzare a imobilului, nu ca urmare a unei hotarari irevocabile, ci ca urmare a unui proces de iesire din indiviziune, potrivit art. 673¹¹ (3) din Codul de procedura civila;

- in data de 12.05.2012 executorul Y transmite Judecatoriei sectorului 4, prin delegatul sau, doua recipise ce insumeaza o valoare de .. lei, reprezentand valoarea vanzarii;

- coproprietara Z a atacat cu apel si recurs hotararea Judecatoriei Sectorului .., ceea ce face ca in prezent Curtea de Apel Bucuresti sa trebuiasca sa se pronunte dupa amanari succesive, in data de 04.10.2012, in dosarul nr...;

- suma de .. lei (.. lei/2) nu este si nu se stie cand va fi in posesia sa, datorita relei credinte a coproprietarei.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., AFP Sector .. a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

III. Fata de constatările organului fiscal, sustinerile contribuabilului, reglementarile legale in vigoare pentru perioada verificata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca domnul X datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in suma de .. lei in baza Actului de adjudecare din data de 02.05.2012, in conditiile in care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecator, s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului din Bucuresti, str. .. detinut de contestatar in coproprietate cu doamna Z.

In fapt, conform Actului de adjudecare din data de 02.05.2012, care constituie titlu de proprietate, in urma licitatiei, imobilul situat in str. ..., Bucuresti, a fost adjudecat de catre numita ..., pentru suma de .. lei, conform procesului-verbal de licitatie imobiliara cu nr....

In temeiul dispozitiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a solicitarii efectuata de doamna .., in calitate de adjudecator, AFP Sector .. a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit in suma de .. lei aferent venitului in suma de .. lei, reprezentand 50% din pretul de adjudecare de .. lei, cealalta cota de 50% apartinand numitei Z, domiciliata in Bucuresti, ...

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

“Art. 77¹. - (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.** Instanțele 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. **Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151², pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, in sensul art. 77¹ 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. (...)

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.** (...)

151⁷. (...) **În cazul transferurilor prin alte modalitati decât procedura notariala sau judecatoreasca, contribuabilul are sarcina declararii venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în conditiile legii.** (...)"

Conform alin. (1) al art.26 din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

"Platitor al obligatiei fiscale este debitorul sau persoana care in numele debitorului, conform legii, are obligatia de a plati sau de a retine si de a plati, dupa caz, impozite, taxe, contributii, amenzi si alte sume datorate bugetului general consolidat."

La art. 518 din Codul de procedura civila se precizeaza care sunt efectele adjudecarii astfel: "**Prin actul de adjudecare proprietatea imobilului sau, dupa caz, un alt drept real care a facut obiectul urmaririi silita se transmite de la debitor la adjudecatar. De la aceasta data adjudecatarul are dreptul la fructe si venituri, datoreaza dobânzile pâna la plata integrala a pretului si suporta toate sarcinile imobilului.**"

Avand in vedere dispozitiile legale mai sus invocate, rezulta ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.

In cazul in care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silita judecatoreasca, contribuabilul din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 77¹ din Codul fiscal, iar plata poate fi facuta de catre acesta sau de catre organele de executare in numele debitorului.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, respectiv Actul de adjudecare din data de 02.05.2012 incheiat in baza procesului-verbal de licitatie imobiliara nr... din .. rezulta ca s-a trecut la scoaterea la licitatie, prin intermediul executorului judecatoresc Y, a imobilului situat in str. .., Bucuresti, compus din 3 camere si dependinte. Vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare din data de 02.05.2012, dosar de executare nr..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatarul .., la pretul de .. lei.

Potrivit dispozitiilor legale, executorul judecatoresc nu are obligatia sa retina la sursa, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzactiilor imobiliare. Drept pentru care, in cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitatie, fostul detinator al bunului (in speta domnul X) este obligat sa plateasca impozitul pe venitul rezultat în urma tranzactiei, astfel ca, dupa efectuarea tranzactiei acesta are obligatia ca în 10 zile sa depuna la organul fiscal competent o declaratie pentru stabilirea impozitului pe venit.

In baza Actului de adjudecare din data de 02.05.2012, dosar de executare nr..., inregistrat la A.F.P. Sector .., organul fiscal a procedat la calcularea impozitului datorat de contestatar, in calitate de contribuabil din patrimoniul caruia s-a transferat dreptul de proprietate, la valoarea de .. lei, reprezentand 50% din pretul de adjudecare de .. lei, cealalta cota de 50% apartinand numitei Z, domiciliata in Bucuresti, str. ...

Argumentul contestatarului privind faptul ca suma aflata la dispozitia Judecatoriei sectorului 4 nu este in posesia sa si nici nu se stie cand va fi, datorita relei credinte a coproprietarei, nu poate fi retinut in solutionarea favorabila a cauzei intrucat impozitul se datoreaza indiferent de incasarea/neincasarea sumei aferente tranzactiei.

Mai mult, in sustinerea cauzei desi contestatorul invoca o serie de actiuni existente pe rolul instantei, nu face dovada ca ar fi atacat actul de adjudecare emis de Biroul executorului judecatoresc Y la data de 02.05.2012.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca A.F.P. Sector .. a emis corect Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit in suma de .. lei, motiv pentru care contestatia formulata urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151², 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 518 din Codul de procedura civila, art. 26 alin. (1), art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE:

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de domnul X impotriva Deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., prin care AFP Sector .. a stabilit un impozit 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.