

010005NT

La data de 25.04.2002 organul fiscal teritorial a inregistrat contractul de inchiriere incheiat de domnul "X", in calitate de proprietar, cu domnul "Y", in calitate de chirias, avand ca obiect inchirierea unui apartament de catre proprietar chiriasului pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 01.04.2002 pana la data de 31.03.2007.

La data de 11.02.2005, in baza art. 88 din Legea nr. 571/2003 si a contractului de inchiriere mentionat mai sus, organul fiscal teritorial a emis o decizie de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X" prin care a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit.

Domnul "X", in calitate de proprietar, a contestat aceasta decizie motivand ca in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 apartamentul nu a fost bun de locuit si nu incasat nici o suma de bani de la chirias.

Cauza supusa solutionarii a fost daca era legala emiterea deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X", in conditiile in care contribuabilul nu a solicitat in mod expres rezilierea contractului pana la data emiterii deciziei de impunere.

In drept, referitor la stabilirea platilor anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, *art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare*, stipuleaza urmatoarele :

"(1) Contribuabilii care realizeaza venituri din activitati independente, din cedarea folosintei bunurilor, cu exceptia veniturilor din arendare, precum si venituri din activitati agricole sunt obligati sa efectueze in cursul anului plati anticipate cu titlu de impozit, exceptandu-se cazul veniturilor pentru care platile anticipate se stabilesc prin retinere la sursa.

(2) Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor potrivit legii..."

Referitor la *inchirierea locuintelor* art. 21 din Legea locuintei nr. 114/1996 precizeaza ca aceasta ***"se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale..."***

Nomele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevad in ANEXA 8 "CONTRACT-CADRU DE INCHIRIERE" la cap. IV "Nulitatea si rezilierea contractului" urmatoarele :

"Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand :

- *chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;*

- *venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;*
 - *chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrinat fara drept parti ale acestora;*
 - *chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;*
 - *chirasul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata.*
- c) *chirasul nu i-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.”*

Fata de motivele de fapt si de drept invocate mai sus s-a retinut ca pana la data emiterii deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005, respectiv 11.02.2005, organul fiscal nu a luat act de rezilierea contractului de inchiriere, neexistand in acest sens o cerere expresa din partea proprietarului.

Motivatiiile contestatorului referitoare la faptul ca apartamentul nu a fost locuibil in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 si ca nu a incasat nici o suma de bani de la chiras nu au fost retinute in solutionarea cauzei, avand in vedere ca pana la data de 11.02.2005 domnul “X” nu a solicitat rezilierea contractului de inchiriere organului fiscal teritorial care a inregistrat contractul.

Tinand cont de cele precizate si conform art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal care prevede stabilirea platilor anticipate de catre organul fiscal competent, luandu-se ca baza de calcul venitul net realizat in anul precedent, organul fiscal in mod legal a procedat la emiterea deciziei de impunere si a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit, drept pentru care ***s-a respins ca neintemeiata contestatia.,***

La data de 25.04.2002 organul fiscal teritorial a inregistrat contractul de inchiriere incheiat de domnul "X", in calitate de proprietar, cu domnul "Y", in calitate de chirias, avand ca obiect inchirierea unui apartamentului de catre proprietar chiriasului pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 01.04.2002 pana la data de 31.03.2007.

La data de 11.02.2005, in baza art. 88 din Legea nr. 571/2003 si a contractului de inchiriere mentionat mai sus, organul fiscal teritorial a emis o decizie de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X" prin care a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit.

Domnul "X", in calitate de proprietar, a contestat aceasta decizie motivand ca in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 apartamentul nu a fost bun de locuit si nu incasat nici o suma de bani de la chirias.

Cauza supusa solutionarii a fost daca era legala emiterea deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X", in conditiile in care contribuabilul nu a solicitat in mod expres rezilierea contractului pana la data emiterii deciziei de impunere.

In drept, referitor la stabilirea platilor anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, *art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare*, stipuleaza urmatoarele :

"(1) Contribuabilii care realizeaza venituri din activitati independente, din cedarea folosintei bunurilor, cu exceptia veniturilor din arendare, precum si venituri din activitati agricole sunt obligati sa efectueze in cursul anului plati anticipate cu titlu de impozit, exceptandu-se cazul veniturilor pentru care platile anticipate se stabilesc prin retinere la sursa.

(2) Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor potrivit legii..."

Referitor la *inchirierea locuintelor art. 21 din Legea locuintei nr. 114/1996* precizeaza ca aceasta ***"se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale..."***

Nomele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevad in ANEXA 8 "CONTRACT-CADRU DE INCHIRIERE" la cap. IV "Nulitatea si rezilierea contractului" urmatoarele :

"Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prelabile intr-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand :

- *chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;*

irectia Generala a Finantelor Publice a judetului Neamt a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice a municipiului Piatra Neamt, prin adresa nr. 41863/25.04.2005 inregistrata la directie sub nr. 3884/26.04.2005, cu privire la

contestatia formulata de domnul **ARUSOAIE VASILE** avand codul numeric personal 1490904270582, cu domiciliul in municipiul Piatra Neamt, str. Orhei, nr. 9, bl. T3, ap. 27, judetul Neamt.

Contestatia inregistrata la Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt sub nr. 41863/11.04.2005 a fost formulata impotriva Deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 nr. 27300101615256 din 11.02.2005, incheiata de Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt si are ca obiect masura stabilirii de catre organul fiscal a platilor anticipate cu titlu de impozit pe venit.

Cererea domnului ARUSOAIE VASILE de reziliere a contractului de inchiriere nr. 2576 din 25.04.2002 si solicitarea de a i se transmite o copie a contractului, nu au caracterul unei contestatii ci a unei cereri formulate in temeiul O.G. nr. 27/2002 privind reglementarea activitatii de solutionare a petitiilor, urmand a fi solutionata de Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt conform legislatiei in vigoare.

Constatand ca in speta sunt indeplinite dispozitiile art. 174 alin.(1) si (2), art. 176 alin. (1) si art. 178 alin. (1) lit. a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice Neamt este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de domnul **ARUSOAIE VASILE** din Piatra Neamt, jud. Neamt.

I. Domnul ARUSOAIE VASILE formuleaza contestatie impotriva deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 deoarece in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 “apartamentul nu a fost locuibil” si nu a incasat “nici un ban de la numitul BEJAN SIMION”.

II. Prin decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 27300101615256/11.02.2005 emisa de Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt in baza art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal si in baza contractului de inchiriere nr. 2576/25.04.2002 inregistrat la administratie de domnul **ARUSOAIE VASILE**, organul fiscal a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit pe anul 2005 in suma de 720.000 lei.

III. Luand in considerare motivele prezentate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare la stabilirea platilor anticipate cu titlu de impozit pe anul 2005, se retin urmatoarele:

Directia Generala a Finantelor Publice a judetului Neamt este investita sa se pronunte daca este legala emiterea deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul ARUSOAIE VASILE, in conditiile in care contribuabilul nu a solicitat in mod expres rezilierea contractului pana la data emiterii deciziei de impunere.

In fapt, la data de 25.04.2002 Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt a inregistrat sub nr. 2576 contractul de inchiriere incheiat de domnul **ARUSOAIIE VASILE**, in calitate de proprietar, cu domnul BEJAN SIMION, in calitate de chirias, avand ca obiect inchirierea apartamentului din Piatra Neamt, str. Orhei, nr. 9, bl. T3, apt. 27, jud Neamt de catre proprietar chiriasului pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 01.04.2002 pana la data de 31.03.2007 cu o chirie lunara de 500.000 lei.

La data de 11.02.2005, in baza art. 88 din Legea nr. 571/2003 si a contractului de inchiriere mentionat mai sus, Administratia Finantelor Publice Piatra Neamt a emis Decizia de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 nr. 27300101615256 pentru domnul **ARUSOAIIE VASILE** prin care a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit.

Petentul contesta aceasta decizie motivand ca in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 apartamentul nu a fost bun de locuit si nu incasat nici o suma de bani de la chirias.

In drept,

Referitor la stabilirea platilor anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, *art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare*, stipuleaza urmatoarele :

“(1) Contribuabilii care realizeaza venituri din activitati independente, din cedarea folosintei bunurilor, cu exceptia veniturilor din arendare, precum si venituri din activitati agricole sunt obligati sa efectueze in cursul anului plati anticipate cu titlu de impozit, exceptandu-se cazul veniturilor pentru care platile anticipate se stabilesc prin retinere la sursa.

(2) Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor potrivit legii...”

Referitor la *inchirierea locuintelor* art. 21 din Legea locuintei nr. 114/1996 precizeaza ca aceasta **“se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale...”**

Nomele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevad in ANEXA 8 “CONTRACT-CADRU DE INCHIRIERE” la cap. IV “Nulitatea si rezilierea contractului” urmatoarele :

“Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

d) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;

e) la cererea proprietarului, atunci cand :

- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
- venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea

- locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;*
- *chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat fara drept parti ale acestora;*
 - *chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;*
 - *chirasul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata.*
- f) *chirasul nu i-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.”*

Fata de motivele de fapt si de drept invocate mai sus retinem ca pana la data emiterii deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005, respectiv 11.02.2005, organul fiscal nu a luat act de rezilierea contractului de inchiriere nr. 2576/25.04.2002, neexistand in acest sens o cerere expresa din partea proprietarului.

Avand in vedere cele precizate si conform art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal care prevede stabilirea platilor anticipate de catre organul fiscal competent, luandu-se ca baza de calcul venitul net realizat in anul precedent, organul fiscal in mod legal a procedat la emiterea deciziei de impunere nr. 27300101615256/11.02.2005 si a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit ***urmand a se respinge ca neintemeiata contestatia impotriva acestei masuri.***

Motivatiiile petentului referitoare la faptul ca apartamentul nu a fost locuibil in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 si ca nu a incasat nici o suma de bani de la domnul BEJAN SIMION nu sunt relevante in solutionarea cauzei, in conditiile in care pana la data de 11.02.2005 domnul ***ARUSOAIE VASILE*** nu a solicitat rezilierea contractului de inchiriere organului fiscal teritorial care a inregistrat contractul, respectiv Administratiei Finantelor Publice Piatra Neamt.

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei, in temeiul prevederilor art. 179, art.185 alin. (1) si art. 187 din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, se

DECIDE :

Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulata de domnul ***ARUSOAIE VASILE*** din Piatra Neamt avand ca obiect masura stabilirii de catre organul fiscal a platilor anticipate cu titlu de impozit pe venit prin decizia de impunere pe anul 2005 nr. 27300101615256 din 11.02.2005.

Decizia este definitiva in sistemul cailor administrative de atac.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Neamt in termen de 6 luni de la data comunicarii.

Decizia se comunica contestatarului si Administratiei Finantelor Publice Piatra Neamt.

DIRECTOR EXECUTIV,
Titi Tanase

SEF BIROU
SOLUTIONARE CONTESTATII,
Olga Zama

INTOCMIT,
inspector asistent
Carmen Popescu

PC/PC