



## DECIZIA nr. 120/2008

privind solutionarea contestatiei depusa de d-l **C. I.** cu domiciliul in mun. Campia Turzii, jud. Cluj, la Administratia Finantelor Publice a mun. Campia Turzii si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. -/...07.2008, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Campia Turzii, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de d-l **C. I.** cu domiciliu in mun. Campia Turzii, formulata impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. ... din ...06.2008.

Petentul contesta obligatiile fiscale stabilite suplimentar in sarcina sa prin Decizia de impunere mentionata mai sus, reprezentand impozit aferent venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de totala de "y" lei. Contestatia este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal atacat intocmit la data de ...06.2008 a fost comunicat petentului prin posta, iar contestatia a fost depusa la Administratia Finantelor Publice a mun. Campia Turzii la data de ...07.2008 fiind inregistrata sub nr. -/...07.2008.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a) din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de d-l **C. I.** cu domiciliu in mun. Campia Turzii.

**I.** Petentul contesta DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. ... din ...06.2008, in baza caruia a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma "y" lei, invocand urmatoarele motive:

- conform contractului de vanzare-cumparare din .. august 1984, imobilul din str. C nr. 3, a fost platit de cumparator cu "y" lei
- in momentul vanzarii imobilul era format din 2 camere, bucatarie, camara si un holisor, iar in acest moment (ca urmare a extinderii efectuate de noii proprietari) are 3 camere, bucatarie, camara, baie, sas, antreu, bucatarie de vara si pivnita.

II. Prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 mentionata mai sus, intocmita pe numele **d-lui C. I.** cu domiciliu in mun. Campia Turzii, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Campia Turzii, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 este in suma de "y" lei, astfel incat a rezultat ca impozitul datorat de contribuabil este in suma de "y" lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilului a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. -/2008 pronuntata de Judecatoria Turda in sedinta publica din ...03.2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de ...05.2008 si prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petent, in raport de actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele:

**Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca petentul datoreaza bugetului de stat obligatia de plata in suma de "y" lei, stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE nr. ... din ...06.2008, in conditiile in care prin operatiunile prezentate in Sentinta Civila nr. -/2008 care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale, s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate prin vanzare catre o terta persoana a imobilului cu nr. top. nou .../2/1/1/2 arator in suprafata de "y" mp si casa familiala, din care acestuia ii revine o cota de 1/2 parte.**

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca prin Sentinta Civila nr. -/2008 a Judecatoriei Turda pronuntata in sedinta publica din data de ...03.2008 si ramasa definitiva la data de ..05.2008, s-a constatat ca reclamantii S T si sotia S A, solicita instantei ca prin hotararea judecatoreasca ce o va pronunta "*sa oblige pe paratii C I si sotia C I, sa predea reclamantilor S T si sotia S A, acte apte de intabulare cu privire la imobilul cu nr. top. nou .../2/1/1/2, arator in suprafata de "y" mp si casa familiala compusa din 3 camere, bucatarie, camara, baie, sas, antreu, bucatarie de vara si pivnita, situata administrativ in mun. Campia Turzii, str. C, nr. 3, jud. Cluj*", iar in caz de refuz sentinta sa tina loc de act apt de intabulare si sa dispuna intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea acestora ca bun comun cu titlu de cumparare.

In baza Sentintei Civile nr. -/2008 mentionata mai sus si in care se precizeaza ca "*dispune intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea acestora (reclamantilor-n.n.) ca bun comun cu titlu de cumparare*", cu privire la imobilul cu nr. top. nou -/2/1/1/2, arator in suprafata de "y" mp si casa familiala compusa din 3 camere, bucatarie, camara, baie, sas, antreu, bucatarie de vara si pivnita, situata administrativ in mun. Campia Turzii, str. C, nr. 3, jud. Cluj, organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Campia Turzii procedeaza la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 in suma de "y" lei, datorat de d-l C. i. cu domiciliul in mun. Campia Turzii, prin aplicarea prevederilor art. 77<sup>1</sup>, alin. 1 din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

In speta, aplicabile sunt prevederile art. 77<sup>1</sup>, alin. (1), si (6) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (in vigoare la data la care sentinta s-a declarat definitiva si irevocabila), unde referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, se stipuleaza:

*"ART. 77<sup>1</sup> Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal*

*(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 calculează astfel:*

*a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de pana la 3 ani inclusiv:*

*- 3% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;*

*- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;*

*(6) [...], In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se realizeaza prin hotarare judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza si se incaseaza 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, [...]"*

Prevederile pct.151<sup>2</sup> lit.a), e); pct.151<sup>6</sup> si pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, aplicabile la data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2008 a Judecatoriei Turda, arata ca :

*"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 a 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 a 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 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.

151<sup>7</sup>. [...]. Instatele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile in cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramentelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a 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”.**

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. -/2008 a Judecatoriei Turda pronuntata in sedinta publica din data de ...03.2008 si ramasa definitiva la data de ...05.2008 s-a dispus intabularea dreptului de proprietate a reclamantilor S T si sotia S A, asupra imobilului inscris in CF cu nr. top nou -/2/1/1/2, arator in suprafata de “y” mp si casa familiala, din care petentului ii revine cota de 1/2 parte, realizandu-se in acest fel un transfer al dreptului de proprietate prin vanzare.

Totodata, se retine ca transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de ...05.2008, data ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2008 prin care s-a dispus intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea reclamantilor care au dobandit aceasta calitate ca bun propriu cu titlu de cumparare.

Ori, potrivit prevederilor legale citate mai sus, in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, **"la transferul dreptului de proprietate, [...], contribuabilii datoreaza un impozit"**, contribuabil fiind cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, astfel ca in speta supusa analizei aceasta calitate de contribuabil revine d-lui C. i..

Din analiza continutului Referatului cu propuneri de solutionare a contestatiei intocmit de Biroul Gestiune Registru Contribuabili si Declaratii Fiscale din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Campia Turzii, din care rezulta modul in care organul fiscal a procedat la calculul venitului impozabil si a impozitului pe venit datorat de catre contribuabil bugetului de stat, organul investit cu solutionarea contestatiei retine ca acesta a procedat legal si corect la stabilirea obligatiei de plata, dupa cum urmeaza:

- potrivit Expertizei intocmite de Camera Notarilor Publici valoarea de circulatie orientativa a unei case compuse din 3 camere situata in Cartierul Insula din Campia Turzii, **este de “y” lei.**

- prin aplicarea prevederilor pct. 151<sup>7</sup>, coroborate cu prevederilor pct. 151<sup>6</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, se constata ca



valoarea transmiterii dreptului de proprietate este de “y” lei, care este valoarea in lei potrivit Expertizei intocmite de Camera Notarilor Publici.

- s-a calculat valoarea cotei de 1/2 care revine petentului asupra imobilului instrainat, valoare care a fost inscrisa la rd. 1 “*Venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal*” din Decizia de impunere anuala nr. .../...06.2008:

$$\text{“y” lei} \times 1/2 = \text{“y” lei}$$

- intrucat din documentele existente la dosarul cauzei rezulta ca perioada de detinere a proprietatii este de pana la 3 ani, s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea cotei de 3% prevazuta de art. 77<sup>1</sup>, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, la valoarea masei a carei proprietate a fost transferata:

$$\text{“y”} \times 3/100 = \text{“y” lei}_2$$

De mentionat este faptul ca perioada de detinere a proprietatii de pana la 3 ani a fost stabilita de catre organul fiscal, prin aplicarea prevederilor pct. 151<sup>2</sup>, lit. g) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, care referitor la data dobandirii precizeaza ca:

- ***“in cazul in care fostii proprietari sau mostenitorii acestora au dobandit dreptul de proprietate prin hotarare judecatoreasca, data dobandirii este considerata data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii judecatoresti”***, astfel ca in speta supusa prezentei analize dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobandit de catre d-l C. i., prin Sentinta Civila nr. -/2008 la data de ...05.2008, cand aceasta a ramas definitiva si irevocabila, data la care a si fost instrainat catre reclamantii S T si sotia S A.

In contextul considerentelor si a prevederilor legale prezentate mai sus, se constata ca obligatia de plata pe care contribuabilul o datoreaza bugetului de stat este in suma de “y” lei, motiv pentru care contestatia formulata de petent urmeaza a se respinge ca neantemeiata pentru aceasta suma.

Referitor la motivul invocat de catre petent potrivit caruia *“in momentul vanzarii imobilul era format din 2 camere, bucatarie, camara si un holisor”*, se poate arata ca aceasta afirmatie a contestatorului este infirmata de continutul Sentintei Civile nr. -/2008, in care se mentioneaza *“cu privire la imobilul situat in mun. Campia Turzii, str. C, nr. 3, jud. Cluj, instanta retine tot din declaratiile martorilor ca acesta a fost folosit timp de 30 ani de catre paratii **C I si sotia C I, care au si edificat o casa familiala compusa din 3 camere, bucatarie, camara, baie, sas, antreu, bucatarie de vara si pivnita, neanscrisa in cartea funciara**”*, motiv pentru care organul fiscal retine ca in momentul transmiterii dreptului de proprietate catre S T si sotia S A casa familiala era compusa din 3 camere si dependinte, calculand impozitul datorat pentru aceasta componenta a imobilului instrainat.

Pentru considerentele aratate si in temeiul prevederilor legale enuntate in cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozitiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210, alin. (1) si ale art. 216 din Ordonanta Guvernului 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), se

## DECIDE:

1. Respingerea ca neantemeiata a contestatiei formulata de **d-l C. I.** cu domiciliul in mun. Campia Turzii, pentru suma de “y” lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. .../...06.2008.

2. Comunicarea Deciziei de solutionare a contestatiei catre petent, respectiv Administratia Finantelor Publice a mun. Campia Turzii.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Cluj, in termen de 6 luni de la comunicare.

**DIRECTOR EXECUTIV**