



Ministerul Finanțelor Publice

Agencia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finanțelor Publice a
județului Dolj



Str. Mitropolit Firmilian nr. 2, Craiova,
jud. Dolj
Tel : 0251 410718, 0251 410683
Fax : 0251 525925
e-mail : Date.Craiova.DJ@mfinante.ro

DECIZIA NR...../.....2009

privind solutionarea contestatiei formulata de **X**, impotriva Deciziei de impunere anuala nr. **Y** pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009

X, cu domiciliul in **Y** contesta suma de **Y** lei reprezentand impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 stabilit de organele fiscale ale A.F.P. Filiasi prin Decizia de impunere anuala nr. **Y** pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009.

Contestatia fiind inregistrata la A.F.P. Filiasi sub nr. **Y** indeplineste conditia de procedura prevazuta de art.207, alin.1 din OG 92/2003R.

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

I. In sustinerea cauzei, contestatoarea invoca urmatoarele argumente:

Petenta mentioneaza ca este in litigiu cu sotii **X** si ca „demersurile facute de mine sunt de natura sa suspende punerea in executare a hotararii judecatoresti care a stat la baza emiterii deciziei de impunere.

Pentru aceste considerente va rog sa dispuneti anularea deciziei de impunere mai sus mentionata.”

II. Prin Decizia de impunere anuala nr. **Y** pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, organul fiscal a stabilit obligatii de plata in suma totala de **Y** lei reprezentand impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009.

Temei de drept:

- Legea 571/2003 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 77¹.

III. Avand in vedere sustinerile contestatoarei, documentele invocate de aceasta, constatarile organului fiscal si actele normative invocate de contestatoare si de organele de inspectie fiscala, se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii D.G.F.P. Dolj este daca organul fiscal a stabilit legal, impozitul datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 in suma de **Y** lei.

Referitor la suma Y lei reprezentand impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 se constata urmatoarele:

In fapt, organul fiscal a emis Decizia de impunere anuala nr.Y pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 prin care a stabilit obligatii de plata in suma totala de Y lei reprezentand impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009.

Din analiza actelor existente la dosarul cauzei, organul de solutionare a contestatiilor retine urmatoarele:

Intre petenta X in calitate de vanzator si sotii X in calitate de cumparatori s-a incheiat Precontractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.Y prin care petenta a vandut cu pretul de Y lei un apartament situat in Y. Acest apartament a fost dobandit de petenta X prin contractul de vanzare cumparare nr. Y incheiat la Y cu Y.

In Precontractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.Y se mentioneaza urmatoarele: „Pretul de vanzare este in suma de Y lei din care am primit cu titlu de avans suma de Y lei iar diferenta de pret in suma de Y lei se va achita la data autentificarii contractului de vanzare cumparare care va avea loc pana la data de Y inclusiv, data pana la care eu promitentul vanzator, ma oblig sa indeplinesc toate formele necesare autentificarii contractului de vanzare cumparare respectiv, cadastru si carte funciara, certificat de atestare fiscala, adeverinta de la Asociatia de Proprietari cu privire la cheltuielile de intretinere, plata consumului de energie electrica si orice alte forme sau conditii ce se vor impune pe cale legala la data autentificarii contractului de vanzare.”

Prin actiunea civila inregistrata pe rolul Judecatoriei Y la data de Y sub nr. Y, reclamantii Y si Y au chemat in judecata pe parata X, solicitand instantei sa dispuna validarea „conventiei de vanzare cumparare avand ca obiect un apartament cu doua camere si dependintele aferente situat in Y [...]”.

Judecatoria Y prin Sentinta civila nr. Y pronuntata in Sedinta publica din data de Y a hotarat urmatoarele: ”Analizand actele si lucrarile dosarului, instanta constata si retine ca la data de Y s-a incheiat intre reclamanti si parata un precontract de vanzare cumparare avand ca obiect apartamentul cu 2 camere si dependinte situat in Y, precontract prin care parata s-a obligat sa vanda reclamantilor acest apartament pentru pretul de Y lei, fiind achitat un avans in suma de Y lei. Reclamantii s-au obligat sa achite diferenta de pret in suma de Y lei la data autentificarii contractului de vanzare cumparare, autentificare care, s-a specificat in precontract, va avea loc cel mai tarziu la data de Y. Mai constata instanta ca reclamantii au notificat-o pe parata sa se prezinte la notar in vederea perfectarii contractului de vanzare cumparare si au consemnat la CEC suma de Y lei, la dispozitia paratei, suma ce reprezinta diferenta de pret a apartamentului.

Din interogatoriul luat paratei, instanta retine ca aceasta este de acord sa vanda reclamantilor imobilul in litigiu, insa pe un alt pret decat cel stabilit prin precontractul de vanzare cumparare, un pret de trei ori mai mare decat pretul convenit, parata apreciind ca acesta ar fi pretul real al apartamentului.

Instanta constata din incheierea nr. Y a OCPI ca parata promitenta-vanzatoare este proprietara imobilului ce a facut obiectul precontractului de vanzare-cumparare si era proprietatea si la data incheierii acestuia si ca promitentii cumparatori au achitat pretul convenit.

Promisiunea bilaterala de a vinde si cumpara asumata de parti prin precontract nu transfera dreptul de proprietate, dar creeaza obligatia partilor de a incheia in viitor, la pretul stabilit, contract de vanzare cumparare. Precontractul leaga juridic partile, iar in cazul refuzului uneia dintre parti de a incheia actul, da dreptul celeilalte parti sa se adreseze

instanței de judecată pentru constatarea raportului juridic de transfer al dreptului real de proprietate, hotărârea judecătorească tinând loc de contract de vânzare-cumpărare.

[...]

Contractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic a cărui caracteristică esențială o constituie reciprocitatea și interdependența obligațiilor ce revin părților. Reclamantii au demonstrat cu înscrisurile depuse la dosar că și-au îndeplinit obligațiile asumate și, în consecință, pot pretinde paratei să-și execute obligația.

Din actele depuse la dosar, instanța constată de asemenea că precontractul intervenit între părți îndeplinește condițiile de validare prevăzute de art. 948 C.civ. și art. 1294 și urm. C.civ.

Cum parata nu și-a îndeplinit obligațiile până la termenul stipulat în contract și nici ulterior, când a fost notificată de reclamant să-și îndeplinească obligația, instanța, respectând principiul executării în natură a obligației asumate de parata, va admite acțiunea reclamantilor și va valida convenția părților, **hotărârea urmand sa tina loc de contract de vanzare-cumparare.**

Sentința civilă nr. Y pronunțată în Ședința publică din data de Y de către Judecătoria Y în dosarul Y a rămas definitivă și irevocabilă la data de Y prin D. Y a Tribunalului Dolj.

În drept, art. 77¹, alin. 1 și 6 din Legea 571/2003 cu modificările și completările ulterioare prevăd următoarele :

“(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel:

[...]

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.”

“(6) [...] În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii [...]”

Conform celor menționate mai sus și a prevederilor legale invocate organul de soluționare a contestațiilor constată că în speta în cauză transferul dreptului de proprietate s-a realizat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, respectiv la data de Y și având în vedere că petenta a dobândit apartamentul în cauză, în anul Y, în mod legal, organul fiscal a procedat la stabilirea impozitului datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, în suma de Y lei, stabilit prin Decizia de impunere anuală nr. Y, conform art. 77¹, alin. 1, lit. b) din Legea 571/2003 cu modificările și completările ulterioare, și în consecință, se decide respingerea ca neîntemeiată a contestației.

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art.216 alin.1 din OG nr.92/2003, republicată, se

DECIDE

- respingerea ca neîntemeiata a contestației pentru suma de Y lei reprezentând impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 stabilit prin Decizia de impunere anuală nr. Y.

Prezenta Decizie poate fi atacată la Tribunalul Dolj în termen de 6 (șase) luni de la comunicare.

DIRECTOR COORDONATOR