

DECIZIA nr. 275/2012
privind solutionarea contestatiei formulata de
doamna **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 2, cu adresa nr. ..., inregistrata la DGFP-MB sub nr. ..., asupra contestatiei formulata de doamna **X**, cu domiciliul in Bucuresti, str. ...

Obiectul contestatiei, transmisa prin posta la data de **30.03.2012** si inregistrata la Administratia Finantelor Publice Sector 2 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 2, comunicata cu scrisoarea recomandata la data de **06.03.2012**, 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 doamna X.

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

I. Prin contestatia formulata, doamna X solicita anularea deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ... emisa de AFP Sector 2, invocand in sustinere urmatoarele motive:

- prin dosarul de executare silita nr.... al BEJ Z, s-a scos la licitatie publica si s-a adjudecat imobilul situat in str. ..., la cererea creditorului Y pentru suma de ... lei, iar in urma adjudecarii s-a intocmit procesul verbal de distribuire a sumelor;

- intrucat transferul dreptului de proprietate s-a realizat printr-un alt act decat o hotarare judecatoreasca sau prin act de vanzare cumparare autentic intocmit de notar, trebuia ca la momentul la care s-a facut distributia de pret sa fie calculat si oprit impozitul aferent transferul dreptului de proprietate, invocand in acest sens dispozitiile art.151/6 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal;

- la momentul la care s-a facut adjudecarea si distributia pretului, executorul judecatoresc trebuia sa faca stopaj la sursa si impozitul pe transferul dreptului de proprietate trebuia sa fie cuprins in tabelul de distributie al pretului, intrucat a nu a incasat bani, fiind vorba de executare silita, iar suma aferenta

impozitului datorat trebuia sa fie constituita de executorul judecatoresc si trecuta in tabelul de distributie al pretului.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., AFP Sector 2 a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

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

Cauza supusa solutionarii este daca doamna 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 nr. ..., 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 contribuabila.

In fapt, conform Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate, in urma licitatiei, imobilul situat in str. ..., Bucuresti, compus din teren in suprafata de ... mp si constructie cu suprafata utila de ... mp, a fost adjudecat de catre licitatorul ..., pentru suma de ... lei, conform procesului-verbal de adjudecare din data de 19.12.2011.

In temeiul dispozitiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a Declaratiei privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal inregistrata sub nr. ..., AFP Sector 2 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 doamnei X un impozit in suma de ... lei.

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% 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. (...)

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de parti în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de parti în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.(...)

(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 alta 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. **Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale precitate, pct. 151², pct. 151⁶ și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare precizează următoarele:

"151². Definierea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, *se înțelege persoana fizică careia îi revine obligația de plată a impozitului*. În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transferă dreptul de proprietate** sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, creditorul, transmitatorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.

(...)

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se înțelege instrainarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer:** vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, **inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și 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 silite 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 în 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 nr. ... rezulta ca, intrucat doamna X nu a achitat debitul in termenul legal prevazut in somatia nr. ... comunicata la data de 19.03.2010, respectiv 17.08.2010, s-a stabilit pretul de pornire a licitatiei prin expertiza tehnica la suma de ... lei, s-a trecut la scoaterea la licitatie, prin intermediul executorului judecatoresc ..., a imobilului situat in str. ..., Bucuresti, compus din teren in suprafata de 210 mp si constructie cu suprafata utila de ... mp. Vanzarea

s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatorul ..., la pretul de ... lei.

Trebuie subliniat ca 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 doamna 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 nr. ..., inregistrat la AFP Sector 2, organul fiscal a procedat la calcularea impozitului datorat de contestatara, in calitate de contribuabil din patrimoniul caruia s-a transferat dreptul de proprietate, la valoarea de ... lei, suma pentru care a fost adjudecat imobilul scos la licitatie.

Nu pot fi retinute in solutionarea favorabila a cauzei niciunul dintre argumentele contestatarei cu privire la faptul ca nu este beneficiara sumei incasata din vanzarea la licitatie a imobilului, cata vreme din aceasta suma a fost acoperita o obligatie de plata a acesteia catre alta persoana. Deci principala beneficiara a sumei respective este insasi contribuabila, a carei obligatie de plata a fost stinsa prin aceasta modalitate.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca AFP Sector 2 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 doamnei 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 doamna X impotriva Deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., prin care AFP Sector 2 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.