



## **MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**

### **Agencia Națională de Administrare Fiscală**

**Direcția Generală a Finanțelor  
Publice Calarasi**



Str. Eroilor nr. 6-8  
Calarasi, judetul Calarasi  
Tel : 0242 312374  
Fax :0242 315267

**DECIZIA Nr.26/ 17.07.2009  
privind solutionarea contestatiei depusa de doamna Y  
înregistrata la D.G.F.P. Calarasi sub nr. 13543/05.06.2009**

Compartimentul Solutionare Contestatii din cadrul Directiei Generale a Finanțelor Publice Calarasi a fost sesizat de catre Administratia Finanțelor Publice a Municipiului Calarasi asupra contestatiei formulata de doamna Y domiciliata in Calarasi, str. Petrosani, nr.69 înregistrata la D.G.F.P. Calarasi sub nr.13543/05.06.2009. Contestatia a fost formulata impotriva Deciziei de impunere nr.5130106214931/19.05.2009 emisa de Administratia Finanțelor Publice a Municipiului Calarasi.

Contestatia a fost depusa in termenul prevazut de art.207 alin.(1) Titlul IX Cap.I din OG nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata.

Constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art.205 alin.(1), art.207 alin.(1) si art.209 alin.(1) lit.a) din OG nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, D.G.F.P. Calarasi prin Compartimentul Solutionare Contestatii este competenta sa solutioneze contestatia depusa de doamna Y.

I. Din analiza contestatiei inregistrata la DGFP Calarasi sub nr.13543/05.06.2009, precum si a documentelor existente la dosarul cauzei rezulta ca doamna Y contesta Decizia de impunere anuala nr. 5130106214931/19.05.2009, pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 , in baza careia a fost stabilit impozit datorat in suma de X lei.

Motivele formulate de doamna Y in sustinerea contestatiei sunt urmatoarele:

Petenta sustine ca pretul vanzarii-cumpararii suprafetei de 3300 mp de teren este de X lei conform chitantei incheiate sub semnatura privata, terenul fiind vandut nepoatei. Chitanta sub semnatura privata sta la baza Hotararii judecatoresti nr.4002 pronuntata in sedinta publica din data de 20.11.2007 de catre Judecatoria Calarasi in dosarul nr.5100/202/2007 ramasa definitiva si irevocabila ca urmare a sentintei civile nr.4002/04.01.2008.

In concluzie, contestatoarea solicita desfiintarea actelor administrative fiscale, respectiv baza de impunere si decizia de impunere nr. 5130106214931/19.05.2009.

II. Din continutul Deciziei de impunere anuala nr. 5130106214931/19.05.2009, si al documentelor anexate acestora, rezulta urmatoarele:

Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 intocmita pe numele doamnei Y, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a Municipiului Calarasi, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 este in suma de X lei, astfel incat a rezultat ca impozitul datorat de contribuabil este in suma de X lei.

La stabilirea acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr.4002 pronuntata de Judecatoria Calarasi in sedinta publica din 20.11.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de 04.01.2008, a raportului de expertiza tehnica privind identificarea si evaluarea suprafetei de teren de 3.300 mp aflata in litigiu si prevederile art. 77<sup>^</sup> 1 alin.(1) din Legea nr.571/2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

III. Avand in vedere sustinerile contestatoarei, constatările organelor de control, actele normative invocate precum si documentele existente la dosarul cauzei, se retin urmatoarele:

Referitor la suma de X lei, reprezentand impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal stabilit prin Decizia de impunere anuala, cauza supusa solutionarii este

daca suma a fost corect stabilita, in conditiile in care Sentinta civila nr.4002/2007 si raportul de expertiza tehnica prin care s-a stabilit valoarea terenului, au stat la baza calcularii obligatiei fiscale.

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca prin Sentinta Civila nr.4002/2007 a Judecatoriei Calarasi pronuntata in sedinta publica din 20.11.2007 si ramasa definitiva si irevocabila la data de 04.01.2008 se constata ca la data de 16.10.2006, doamna Y in calitate de vanzatoare a instrainat suprafata de teren de 3.300 mp situata in extravilanul mun. Calarasi ( cartier Magureni), doamnei X in calitate de cumparatoare pe baza unei chitante sub semnatura privata. Deoarece, ulterior vanzatoarea a refuzat sa se prezinte la notariat pentru autentificarea actului, cumparatoarea a solicitat ca prin hotarare judecatoreasca sa se constate vanzarea- cumpararea bunului respectiv.

Doamna X a solicitat si intocmirea unei expertize tehnice, fapt ce a fost consemnat in sentinta civila nr.4002/20.11.2007.

In baza Sentintei Civile nr.4002/2007 prin care a intervenit vanzarea-cumpararea terenului in suprafata de 3.300 mp si a Raportului de expertiza tehnica prin care s-a facut evaluarea terenului la valoarea de X lei, organul fiscal a procedat la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 in suma de X lei reprezentand impozit datorat, baza de impunere fiind suma de X lei.

In drept, sunt aplicabile prevederile art. 77<sup>1</sup>, alin.(1), (4) si (6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, unde referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, se stipuleaza:

“ Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(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:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

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.

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți 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 expertiză, 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 părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. 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. 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. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.”

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale citate, pct.151<sup>2</sup>, pct.151<sup>6</sup> și pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare, precizează următoarele:

151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:

„ a) prin contribuabil, în sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia 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 căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul 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 înstrăinarea, 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;

151<sup>6</sup>. Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor până la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal următor.”

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

Afirmatia contestatoarei potrivit careia< pretul vanzarii-cumpararii suprafetei de 3300 mp de teren este de X lei conform chitantei incheiate sub semnatura privata> nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei, intrucat pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr.44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, precizeaza urmatoarele:

”Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului.”

Avand in vedere ca baza de calcul a fost stabilita prin raportul de expertiza inregistrat la Tribunalul Calarasi sub nr.647/19.11.2007 de catre expertul autorizat s. ing. Z, se retine ca organul fiscal a stabilit in mod corect impozitul in suma de X lei, luand ca baza de impunere valoarea de X lei.

Impozitul pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal a fost calculat astfel:

$Z \times 2\% = Y \text{ lei}$

Fata de situatia mai sus prezentata urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia formulata impotriva Deciziei de impunere anuala nr. 5130106214931/19.05.2009.

Pentru considerentele de fapt si de drept expuse in continutul deciziei, în conformitate cu prevederile art.216 alin.(1) si art.218 alin.(1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata se

### **D E C I D E:**

Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulata de doamna Y pentru suma de X lei, reprezentand impozitul datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

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

**DIRECTOR COORDONATOR,**

