



DOSAR NR. 90/2008

DECIZIA NR. 90/17.10.2008

privind soluționarea contestației depuse de **I.G.** din localitatea B , Str. , Nr. ,
înregistrată la D.G.F.P. Bistrița - Năsăud sub nr.19.628/17.09.2008

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița – Năsăud a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a orașului Beclean, prin adresa nr. 8731/15.09.2008, în legătură cu contestația formulată de d-nul **I. G.** din B.

Contestația este formulată împotriva măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 640103434867/27.08.2008 (fila nr. 14) întocmită de Administrația Finanțelor Publice a orașului B , act prin care s-a stabilit în sarcina contribuabilului impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de **s lei**.

În raport cu datele din dosar constatăm că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205, 207 și art. 209 alin. (1) din Codul de procedură fiscală ® și, pe cale de consecință, Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud prin Biroul de soluționare a contestațiilor este investită să soluționeze cauza.

În cauză s-a întocmit referatul de verificare.

Din analiza documentelor existente la dosar, rezultă următoarele :

I. Prin Decizia de impunere nr. 6401013434867/27.08.2008 (fila nr. 14) organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a orașului B au stabilit suplimentar obligații fiscale în cuantum de **s lei**, reprezentând impozit pe venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2008. La baza emiterii deciziei de impunere a stat sentința civilă nr. /30.06.2008 pronunțată în ședința publică de către Judecătoria Beclean la aceeași dată în dosarul nr.405/186/2008, sentință rămasă definitivă și care a fost înaintată către Administrația Finanțelor Publice a orașului Beclean la data de 11.08.2008, împreună cu documentația aferentă, în vederea impozitării, conform art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

În concret, instanța judecătorească s-a pronunțat prin sentința civilă nr. 620/2008, rămasă definitivă, constatând, printre altele, pe de o parte, că pârâții I Ghe și L au dobândit un drept de proprietate cu titlu de reconstituire asupra suprafeței de st mp teren situat în intravilanul orașului B , iar la data de **20.10.2000 au vândut** reclamantului (C A) suprafața de st1 mp din terenul mai sus amintit, conform

contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu Încheierea nr. 1452/20.10.2000 și, pe de altă parte, dispunând dezmembrarea nr. top 545/8,545/8/2/3/2/2/2 și înscrierea în Cartea funciară a dreptului de proprietate al reclamantului asupra imobilelor constând în casa de locuit, anexe gospodărești și teren arabil în intravilan în suprafață totală de st mp (st1 mp +st2 mp).

În sensul celor arătate mai sus, organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a orașului Beclean au întocmit Nota de constatare nr. 7898/25.08.2008 (fila nr. 25) din cuprinsul căreia rezultă că, documentul de transfer a dreptului de proprietate este sentința civilă nr. /30.06.2008, stabilind astfel pentru contribuabil baza impozabilă în valoare de S lei, conform datelor existente în Raportul de expertize întocmit de Camera Notarilor Publici Cluj. Impozitul aferent acestei categorii de venituri, în sumă de s lei, a fost stabilit prin aplicarea cotei de 2% asupra bazei impozabile, cotă de impozit care se calculează pentru proprietățile imobiliare dobândite într-un termen mai mare de 3 ani, așa cum prevede art. 77¹ alin. (1) lit. b) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, în susținerea celor de mai sus, prin referatul cu propuneri de soluționare, organele de inspecție fiscală, propun respingerea contestației ca nefondată, invocând în drept prevederile art. 77¹ alin. (1) din Codul fiscal, așa cum a fost modificat prin H.G. nr. 1195/19.10.2007, conform căroră *contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate, iar data înstrăinării este data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești, în speță fiind 11.08.2008.*

II. Împotriva deciziei de impunere nr. 64010343867/27.08.2008 (fila nr. 14) contribuabilul depune contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a orașului Beclean sub nr. 8731/10.09.2008 (fila nr.15). Dosarul contestației a fost transmis și înregistrat la registratura generală a D.G.F.P Bistrița - Năsăud sub nr.19.628/17.09.2008.

În cuprinsul cererii sale petenta contestă cuantumul impozitului în sumă de s lei stabilit prin decizia de impunere nr. 64010343867/27.08.2008, rezultat în urma vânzării unui teren, pentru următoarele motive :

- La data de 20.10.2000 a înstrăinat prin **act notarial** terenul în cauză la prețul de v lei (ROL), iar de la acea dată consideră că nu mai este proprietar al aceluși teren;

- Legea de impozitare pentru vânzare de imobile nu era în vigoare în momentul înstrăinării terenului, susținând că nu este culpa petentei pentru faptul că actualul proprietar nu și-a reglementat situația juridică până în prezent.

În probatoriu, contestatara anexează xerocopia actelor oficiale și autentice de înstrăinare (Actul de parcelare teren și contractul de vânzare-cumpărare, Încheierea de autentificare nr. 1452/20.10.2000, Raportul de expertiză tehnică) precum și copia deciziei contestate.

III. Luând în considerare constatările organului de control, motivele invocate de petenta, în raport cu documentația existentă la dosar și prevederile legale incidente în spetă se rețin următoarele :

În cauza supusă soluționării se impune să se stabilească dacă petentul I G este contribuabil în sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, adică persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului aferent veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, așa cum a fost apreciat de către organele de control, în condițiile în care înstrăinarea dreptului de proprietate a avut la bază contractul de vânzare-cumpărare, autentificat prin Încheierea nr. 1452/20.10.2000.

Măsura dispusă de organul fiscal a fost motivată tocmai de calificarea petentei drept contribuabil care datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și s-a întemeiat în drept pe art. 77¹ alin. (1) lit. b) din Codul fiscal, (stabilit prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile), al cărui conținut este următorul:

Art. 77¹ alin. (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 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”.

Analiza acestor prevederi legale, care au stat la baza măsurilor dispuse de organele de inspecție fiscală, arată faptul că, în cazul transferului dreptului de proprietate, prin acte juridice între vii, a construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, CONTRIBUABILII datorează un impozit, ce se determină în funcție de intervalul de timp de când au fost dobândite imobilele, precum și de valoarea imobilelor înstrăinate.

Pct. 151² din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal aprobate prin H.G. nr. 44/2004 definește termenul de contribuabil precum și persoanele care dobândesc calitatea de contribuabil, astfel :

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului . În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul...”.

În speța analizată, este cert faptul că la data de 20.10.2000 s-a încheiat actul sub formă autentică intitulat “ACT DE PARCELARE TEREN ȘI CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE” (filele nr. 12-13), autentificat prin Încheierea nr. 1452/20.10.2000 (fila nr. 11) prin care, în partea a 2-a a acestui act referitoare la Contractul de vânzare-cumpărare, I G și I L, având calitate de vânzători, înstrăinează parcela cu nr. top 2683/9/3, tarlăua 84, în suprafață de st1 mp, categoria de folosință arabil din imobilul teren situat în intravilanul orașului B , în ridul “între plopi”, cumpărătorului C A, prețul de vânzare al imobilului fiind de p lei . În același contract se stipulează faptul că, vânzătorii, consimt la înscrierea imobilului în noua coală funciară provizorie, conform art. 61 din Legea. nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.

Așa cum s-a arătat în preambul, în urma instrumentării cauzei, prin Sentința civilă nr. /30.06.2008 (filele nr. 1-4), Judecătoria Beclean admite acțiunea formulată de reclamantul C A împotriva pârâților I.G. și alți și, în consecință:

- constată că în temeiul Legii nr. 18/1991 pârâții I G și L au dobândit un drept de proprietate cu titlu de reconstituire asupra suprafeței de st mp situat în intravilanul orașului B, iar la data de 20.10.2000 au vândut reclamantului suprafața de st1 mp din terenul respectiv, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu Încheierea nr. 1452 .

- dispune dezmembrarea nr. top 545/8, 8/2/3/2/2/2 și înscrierea în Cartea funciară Beclean la nr. cadastral nou 929 nr. top 545/8, 545/8/2/3/2/2/2/2 a dreptului de proprietate al reclamantului C A și a soției constând în casa de locuit, anexe gospodărești și arabil în intravilan în suprafață de st mp (st1 mp + st2 mp) conform raportului de expertiză și a tabelului de mișcare parcelară (filele nr. 17-24).

Așa fiind, în raport cu starea de fapt anterior prezentată, a documentelor aflate la dosar și a normelor legale incidente, urmează să se stabilească **data** la care, potrivit dispozițiilor legale în vigoare, a avut loc transferul dreptului de proprietate a imobilului, iar în funcție de acesta dacă operațiunea de vânzare-cumpărare, astfel cum s-a derulat în realitate, este sau nu impozabilă.

Astfel, constatăm că potrivit considerentelor sentinței civile nr. /30.06.2008 (filele nr. 1-4) instanța de fond a apreciat acțiunea formulată de reclamantul C A împotriva pârâților I G și I L ș.a. , având ca obiect acțiune în constatare, ca întemeiată, dispunând înscrierea în Cartea funciară a dreptului de proprietate al reclamantului asupra imobilelor constând în casă de locuit, anexe gospodărești și arabil în intravilan în suprafață de st mp (st1 mp + st2 mp). Prin dispozitivul sentinței se constată , așa cum s-a arătat mai sus , că pârâții au dobândit un drept de proprietate cu titlu de reconstituire asupra suprafeței de st mp în intravilanul orașului Beclean, iar la data de 20.10.2000 **au vândut reclamantului suprafața de st1 mp din terenul respectiv, conform contractului de vânzare –cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 1452/20.10.2000.**

Din analiza celor redate mai sus, rezultă că în ceea ce privește speța, nu ne aflăm în prezența unui transfer al dreptului de proprietate la momentul pronunțării hotărârii civile în cauză, deoarece acesta (transferul) a avut loc anterior Sentinței civile nr. /30.06.2008 , prin Contractul de vânzare – cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 1452 din 20.10.2000, hotărârea judecătorească din data de 30.06.2008

constatând doar transferul dreptului de proprietate prin actul juridic , mai sus amintit, întocmit în formă autentică.

În principiu, potrivit art. 1295 din Codul civil, vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, **“îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra pretului, deși lucru încă nu se va fi predat și pretul încă nu se va fi numărat”**.

Cu alte cuvinte, contractul de vânzare-cumpărare poate fi încheiat prin simplu acord de voință al părților, condiții în care, fără respectarea vreunei forme și fără predarea bunului, proprietatea se transmite de la vânzător la cumpărător, acesta din urmă devenind proprietar.

De la această regulă există excepții expres prevăzute de lege, potrivit cărora transferul dreptului de proprietate a imobilelor terenuri este condiționat de **întocmirea în formă autentică a actelor juridice** sau de publicitatea acestor acte.

Astfel, cu privire la terenurile situate în intravilan sau extravilan , acestea pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, **încheiate numai în formă autentică**, așa cum prevede art. 2 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor. Neîncheierea în formă autentică a actului de vânzare-cumpărare conduce, în conformitate cu art. 14 alin. (1) din lege, la nulitatea absolută a contractului.

Așa fiind, cu privire la terenul în cauză, transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de **20.10.2000**, respectiv la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autenticată (filele nr .11-13), între petentă și C A.

În acest context este mai mult decât evident faptul că transferul dreptului de proprietate s-a realizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, **20.10.2000**, dată la care a fost autentificat acest contract, prin Încheierea nr. 1452 la Biroul Notarial Beclean , sub nr. 2785, situație în care petenta nu poate fi considerată subiect impozabil, și drept urmare, nu are calitate de contribuabil, așa cum prevede art. 77¹ din Codul fiscal coroborat cu pct. 151² din Norme, și pe cale de consecință, nu-i revine obligația de plată a impozitului.

Referitor la capătul de cerere prin care contestatara afirmă că *legea de impozitare pentru vânzarea de imobile nu era în vigoare la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare*, este neîndoios faptul că petenta nu poate face obiectul vreunei impozitări pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, așa cum au fost ele reglementate prin Codul fiscal, întrucât prevederile legii nu au aplicabilitate retroactivă. Acțiunea normei juridice în timp este guvernată de principiul general potrivit căruia norma juridică acționează atâta timp cât este în vigoare. Astfel, principiul neretroactivității legii stabilește ca regulă generală că noua lege intrată în vigoare nu se aplică faptelor săvârșite anterior acestui moment, adică nu retroactivează. Acest principiu se găsește stipulat în Constituția României, la art. 15, care prevede: **“legea dispune numai în viitor**, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile“.

Cu alte cuvinte, prevederile Codului fiscal cu privire la impunerea veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, nu sunt aplicabile speței, momentul transferului dreptului de proprietate fiind la 20.10.2000, dată anterioară intrării în vigoare a normei juridice incidente speței (Capitolul VIII ¹ din

Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal - Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal a fost introdus prin Legea nr. 163/01.06.2005).

În acest context este indubitabil faptul că măsurile dispuse de organele de control privind impunerea petentei în baza Sentinței civile nr. 620/30.06.2008 sunt evident nelegale, atâta timp cât transferul dreptului de proprietate s-a făcut în baza unui act autentic încheiat anterior aplicării prevederilor Codului fiscal.

Considerentele expuse demonstrează că impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat în sarcina petentei, în sumă de s lei nu are temei legal și, pe cale de consecință, cererea d-nului I G urmează a fi admisă.

Pentru considerentele arătate mai sus, în temeiul art. 216 alin. (1)- (2) Codul de procedură fiscală ® , se

DECIDE:

Admiterea contestației formulată de I G din B , str. , nr. pentru suma de s lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și, pe cale de consecință, anularea în totalitate a măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 640103434867/27.08.2008

DIRECTOR EXECUTIV,
L.S.