



**Ministerul Finanțelor Publice**  
**Agentia Națională de Administrare Fiscală**  
**Directia Generala a Finanțelor Publice**  
**a Județului Vâlcea**



Str. General Magheru nr. 17  
Râmnicu Vâlcea  
Tel : +0250 737777  
Fax : +0250 737620  
e-mail : date.valcea.vl@mfinante.ro

**DECIZIA NR. ... din .....2009**

**privind modul de soluționare a contestației formulată de d-nul G. G. cu domiciliul în loc. N.B., sat M., județul Vâlcea, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea sub numărul ... din .18.06.2009 .**

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea cu adresa nr. ... din 18.06.2009 asupra contestației formulată de domnul G.G., cu domiciliul în comuna N.B., sat M., județul Vâlcea , înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr.... din **03.06.2009**.

Contestația are ca obiect suma de ... lei stabilită prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 întocmită de organele de impunere din cadrul Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. 3830..... din data de ....2009, reprezentând *impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*.

Contestația a fost introdusă de d-nul G.G. cu domiciliul în comuna N.B., sat M., județul Vâlcea, în nume propriu și este semnată de acesta, fiind îndeplinite astfel dispozițiile art. 206 lit. c) - e) din O.G. nr. 92/ 2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat la 31.07.2007 și a fost depusă termenul de 30 de zile prevăzut la art. 207 alin. (1) din același act normativ.

Astfel, Decizia de impunere pe anul 2008 nr. 3830... din data de ...2009 a fost comunicată contribuabilului la data de ...**2009**, conform semnăturii de pe confirmarea de primire existentă în copie la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă la data de ...2009, fiind înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr. ... **din 18.06.2009**, conform ștampilei aplicată pe aceasta.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 alin.(1) și art. 209, alin.1, lit.a din OG 92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este competentă să soluționeze contestația formulată de d-nul G.G. din comuna N.B., județul Vâlcea pentru suma de... lei.

Procedura legală fiind îndeplinită s-a trecut la analiza pe fond a contestației.

**I.Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se constată următoarele:**

**A.** Petentul contestă Decizia de impunere anuală pe anul 2008, cu nr. de înregistrare 3830... din data de ...2009 comunicată la data de ...2009, motivând următoarele :

Potentul arată că în anul 2008 a dat (zis "vândut") fără plată lui D.C., nepotul său, domiciliat în comuna M., sat T., județul Vâlcea, un teren în suprafață totală de 12385 mp. teren agricol.

Potentul arată că terenul în cauză este obținut ca urmare a cererii de reconstituire formulată în baza Legii nr. 18/ 1991 a fondului funciar, după defunctul G.I., tatăl acestuia.

Potentul arată că terenul în cauză nu i l-a vândut cu bani fiului sorei sale, ci fără bani, deoarece aceasta nu a făcut cerere de reconstituire alături de G.G., în calitate de moștenitori ai defunctului G.I..

Potentul susține că vânzarea s-a făcut printr-o chitanță privată până la întocmirea actului, respectiv Sentința Civilă nr. .../ ...2008, emisă de Judecătoria Râmnicu Vâlcea.

Potentul arată cu nu a încasat suma de ... lei de la nepotul său, ci a avut datoria frățescă să-i dea sorei sale acest teren, implicit nepotului său D.C..

Pentru cele arătate, petentul solicită analizarea contestației cu consecința scăderii la plată a sumei de .. lei stabilită conform deciziei nr. 3830... data de ...2009, comunicată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea.

#### **B. Din actul administrativ fiscal contestat rezulta următoarele :**

D-nul G.G. are domiciliul în loc. N.B., sat M., județ Vâlcea, și cod numeric personal ....

În baza art. 77 (1) din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii judecătorești nr. 642 pronunțată în ședința din data de 01.02.2008 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr. ../ 288/ 2007, rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a Hotărârii ../.2008, se stabilește impozitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, adresa proprietății înstrăinate fiind " COM. N.B., JUD. VÂLCEA".

Astfel, prin Decizia de impunere nr. 3830... din ...2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei sub semnătură la data de ...2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de .. lei s-a stabilit în sarcina domnului G.G. un impozit datorat în sumă de ... lei din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniu personal.

**II. Luând în considerare constatarile organului fiscal de impunere, motivațiile invocate de petentă, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative în vigoare pe perioada supusă impunerii se rețin următoarele:**

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este investită să se pronunțe dacă suma de ... lei , reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008, stabilită în sarcina **domnului G.G.** cu domiciliul în Comuna N.B., sat M, județul Vâlcea, este legal datorată de aceasta .

**Cauza supusă soluționării este dacă impozitul aferent tranzacției efectuată în anul 2008 este legal datorat de petenta, în condițiile în care valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost mai mică decât valoarea stabilită orientativ prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, iar in sentința civilă nr. ../ ..2008 a Judecătoriei Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul ../288/**

**2007, nu se specifica ca intre persoanele cărora le-a fost instrăinat imobilul si petență există vreun grad de rudenie .**

**În fapt**, prin adresa înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. .. **din...2009**, Judecătoria Rm. Vâlcea a înaintat în copie legalizată Sentința civilă nr. .. din ... 2008, pronunțată în dosarul nr. ../288/2007 în temeiul art. 77 <sup>^1</sup> alin. (6) Cod fiscal și Ordinului comun al Ministerului Economiei și Finanțelor și Ministerul Justiției nr. 330-1357/ C/ iunie 2007, în vederea desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prin sentința civilă nr. .. din .. 2008, devenită definitivă și irevocabilă prin nerecurare conform grefei Judecătoriei cu nr. ../ 288/ ...2008 instanța a reținut că " prin acțiunea înregistrată pe rolul instanței sub număr 8930/ 288/ 2007, reclamantul D.C. a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța în contradictoriu cu pârâțul Grigore I. Gheorghe să se constate că între părți s-a încheiat la data de 27 iunie 2004 o chitanță sub semnătură privată cu privire la 5 suprafețe de teren, prețul fiind stabilit la suma de ... lei vechi, achitat integral de reclamant la aceeași dată, iar hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare."

Deasemenea, se reține că "pârâțul face dovada dreptului de proprietate asupra terenurilor promise prin titlul de proprietate nr. .../ ../ 26.09.2000 și prin procesul-verbal de punere în posesie nr. ...., acte emise în conformitate cu Legea nr. 18/ 1991."

În acest sens, instanța a hotărât că **sentința civilă nr. .. din .. 2008 ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** între pârât G.G., *în calitate de vânzător*, și reclamant D.C., *în calitate de cumpărător*, având ca obiect următoarele suprafețe de teren :

- ... mp -teren situat în parcela I..., tarlăua 64, parcela 1831/47, cu vecinii : N-rest proprietate, E- ....., S-rest proprietate și alții, V- .....

- .... mp-teren situat în parcela I., tarlăua 64, parcela 1831/47, cu vecinii: N-rest proprietate, E- ....., S - .., V- .. și .....

- ... mp- teren situat în parcela I..., tarla 64, parcela 1831/ 49, cu vecinii : N-drum județean, E- ..., S-rest proprietate și alțã (M.E. ....) și V- moșt. .... și alții;

- .. mp-teren situat în parcela Gura C..., tarla 64, parcela 1831/ 53, cu vecinii : N-drum județean, E- D.M., S-rezerva Comisiei, V- .....

-.... mp -teren situat în parcela Gura C..., tarla 64, parcela 1831/ 96, cu vecinii : N-pădure, E-moșt. ...., S-pădure, V....., la prețul de ..... lei vechi.

În baza acestei hotărâri judecătorești, în conformitate cu art. 77 <sup>^1</sup> din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de ... lei pentru proprietatea înstrăinată descrisă conform sentinței civile nr. ../ .. 2008, rămasă definitivă prin nerecurare la data de ...2008.

Astfel, prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. 3830.. de ....2009 organele de impunere au procedat la stabilirea în sarcina domnului G.G., în calitate de vânzător, a impozitului datorat în sumă de ... lei .

**În drept**, sunt aplicabile prevederile Legii 571/2003 privind Codul fiscal, astfel:

Art. 77<sup>1</sup> referitor la *Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*, stipulează 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 :

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.**

**(5)** Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

**(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. (...).

**(7)** Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se virează și se reține integral la bugetul de stat.

**(8)** Procedura de calculare, încasare și virare a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se vor stabili prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Deasemenea, HG Nr. 44 din 22/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a [Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal](#) , la pct.151<sup>2</sup> *relativ la Definirea unor termeni*, precizează:

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, transmitorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.(...)

b) prin construcții de orice fel se înțelege :

-construcții cu destinația de locuință ;

-construcții cu destinația de spații comerciale ;

-construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;(...)

- orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesar autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 (...);

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar ;

d) **prin terenuri de orice fel, fără construcții**, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, arabil, pune, fâneață, forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

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,(...), inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.(...)

g) data dobândirii se consideră:(...)

- pentru imobilele dobândite prin reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicat, cu modificările și completările ulterioare, (...), data dobândirii este considerată data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legilor de mai sus, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acestor legi.(...)".

Având în vedere prevederile legale invocate se reține că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, proprietate imobiliară ce face obiectul cauzei dedusă judecării, contribuabilii **datorează un impozit** care se calculează funcție de data dobândirii acestora.

Pentru acuratețe se rețin deasemenea precizările din normele metodologice făcute de legiuitor relativ la definirea unor termeni care au conchis la stabilirea cadrului legal privind transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, și anume :

Prin contribuabil 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, în speța în cauză fiind **vânzătorul**.

Prin transferul dreptului de proprietate se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer, inclusiv în cazul **când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești**, data dobândirii dreptului de proprietate fiind considerată, în cazul imobilelor dobândite prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicat, cu modificările și completările ulterioare, (...), **data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legilor de mai sus, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acestor legi.**

Deasemenea, se reține că impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, iar în situația 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.*

Expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice de către Camerele notarilor publici, actualizate anual.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează **prin hotărâre judecătorească** impozitul se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. În această situație, 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.

Reținând prevederile legale invocate și având în vedere documentele aflate la dosarul cauzei, se reține că între contestator, în calitate de vânzător, și D.C., domiciliat în com. M., județul Vâlcea, în calitate de cumpărător, la data de 27.06.2004 s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare, cu privire la următoarele suprafețe de teren :

**-1820 mp** -teren situat în parcela I., tarlăua 64, parcela 1831/47, cu vecinii : N-rest proprietate, E- ..., S-rest proprietate și alții, V- ...;

**-2400 mp**-teren situat în parcela I., tarlăua 64, parcela 1831/47, cu vecinii: N-rest proprietate, E- M.E,S - Zăvoi Topolog, V- .. și C.G.;

**-7056 mp**- teren situat în parcela I...., tarla 64, parcela 1831/ 49, cu vecinii : N-drum județean, E- ..., S-rest proprietate și alțää (...) și V- moșt. ... și alții;

**-2352 mp**-teren situat în parcela ....., tarla 64, parcela 1831/ 53, cu vecinii : N-drum județean, E- D.M., S-rezerva Comisiei, V- C.G.;

**-1157 mp** -teren situat în parcela ....., tarla 64, parcela 1831/ 96, cu vecinii : N-pădure, E-moșt. ..., S-pădure, V-....

La aceeași dată, a fost achitat și prețul convenit, respectiv suma de .. lei ROL.

De asemenea, se reține că în ședința publică din data de .. 2008, în dosarul nr. ../ 288/ 2007, instanța de judecată a luat act de soluționarea cauzei civile formulate de reclamantul D.C., domiciliat în comuna M., județul Vâlcea, în contradictoriu cu pârâtul G.G. cu domiciliul în comuna N.B., sat M., județul Vâlcea, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr. ... din .. 2008 **ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** între G.G., **în calitate de vânzător**, și D.C., **în calitate de cumpărător**, având ca obiect terenurile mai sus individualizate, situate în comuna N.B., județul Vâlcea.

În atare situație, în temeiul art. 77<sup>1</sup> alin. (6) Cod fiscal, Judecătoria Rm. Vâlcea a procedat la transmiterea către DGFP Vâlcea a copiei legalizate, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă prin nerecurare, de pe sentința civilă nr. .. din .. 2008, pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, în dosarul nr. ../ 288/ 2007, în vederea "desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal".

În consecință, organele de impunere din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea au procedat la determinarea bazei de impozitare pentru tranzacția efectuată de G.G. în anul 2008, în calitate de vânzător, având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească pentru proprietatea înstrăinată situată în comuna N.B., județul Vâlcea.

În atare situație, **în drept**, HG nr. 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, pct. 151<sup>5</sup> privind Determinarea valorii impozabile, care precizează : "*La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77<sup>1</sup> alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.*"

Deasemenea, pct. 151<sup>6</sup> din același act normativ precizează : " 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.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici **privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii** definiți la pct. 151<sup>2</sup> din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici."

La determinarea bazei de impozitare pentru stabilirea impozitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, organele fiscale au avut în vedere totodată și prevederile art. 11 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, relativ la aplicarea Codului fiscal, și pentru care legiuitorul stipulează prevederi speciale sub aspectul următor :

"(1) La stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe în înțelesul prezentului cod, autoritățile fiscale pot să nu ia în considerare o tranzacție care nu are un scop economic sau *pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției.*

(2) În cadrul unei tranzacții între persoane afiliate, autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar,

**pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.** La stabilirea prețului de piață al tranzacțiilor între persoane afiliate se folosește cea mai adecvată dintre următoarele metode:

a) metoda comparării prețurilor, prin care prețul de piață se stabilește pe baza prețurilor plătite altor persoane care vând bunuri sau servicii comparabile către persoane independente;(...)"

Din prevederile legale invocate se reține că la stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe autoritățile fiscale pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției. Autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.

În atare situație, prin Referatul nr. ... din ...2009, Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea, anexă la dosarul cauzei, a procedat la o determinare comparativă a valorilor de tranzacționare în scopul reflectării corecte a prețului de piață, utilizându-se metoda comparării pentru determinarea valorilor reale de circulație ale imobilelor pe piața din Municipiul Rm. Vâlcea.

Astfel, pentru anul 2008, în vederea determinării bazei de impunere și stabilirii impozitului din transferul dreptului de proprietate, stabilite în baza unor hotărâri judecătorești, s-a propus recalcularea (majorarea) valorilor din catalogul transmis de Camera Notarilor Publici cu o cotă procentuală de 94,74 %.

În atare situație, pornind de la valoarea de catalog, comunicată prin raportul de evaluare a bunurilor imobile din județul Vâlcea valabil pentru anul 2008, transmis de Camera Notarilor Publici Pitești, anexă la dosarul cauzei, în speță : anexa 2D pentru **proprietatea imobiliară în cauză situată în Comuna N.B., sat M.,** la care s-a aplicat majorarea în cotă procentuală de 94,74% aprobată pentru anul 2008 de Direcția Finanțelor Publice a Județului Vâlcea prin referatul nr. ../ 24.04.2009, a fost stabilită baza de impunere corespunzătoare tranzacției efectuate reprezentând transferul dreptului de proprietate, stabilit în baza unei hotărâri judecătorești, astfel :

- teren 1820 mp.
- teren 2400 mp.
- teren 7056 mp.
- teren 2352 mp.
- teren 1157 mp.
- **teren suprafață totală :14.785 mp.**

Valoare de catalog = 2,0 lei x 94,74% = 3,89 lei mp.

14.785 mp. x 3,89 lei/mp. = 57.513,65 lei

Procedând în conformitate cu ART. 77<sup>1</sup> alin. (1) lit. b) Cod fiscal, potrivit căruia :

**b) pentru imobilele descrise la lit. a) , respectiv pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite la o dată mai mare de 3 ani:**

- **2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv**, organele de impunere au aplicat la baza de impunere determinată în sumă de ... lei a procentului de 2%, stabilind termenul de dobândire la o dată mai mare 3 ani , având în vedere data când i-au fost atribuite contribuabilului în proprietate terenurile în cauză potrivit titlului de proprietate



nr. .../ .. / 26.09.2000 și a procesului-verbal de punere în posesie nr. ..., acte emise în conformitate cu Legea nr. 18/ 1991 și data când sentința civilă nr. .. / ..2008 a rămas definitivă și irevocabilă, potrivit legii, respectiv 08.04.2008, după cum urmează :

... lei x 2% = ... lei

Astfel, prin Decizia de impunere nr. 3830... din ...2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei la data de ...2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de .. lei a fost stabilită în sarcina domnului G.G. o obligație de plată în sumă de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Față de cele prezentate, se reține că, întrucât valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost de .. lei, deci mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, rezultă că organul de impunere în mod legal a procedat la o nouă evaluarea a bunului imobil, comparativ cu prețul de tranzacționare pe piață la categoria acelorași imobile, stabilind astfel în sarcina contestatoarei o obligație de plată în sumă de .. lei reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008.

Referitor la susținerea petentului potrivit căreia terenurile în suprafață totală de 12.385 mp le-a vândut nepotului său, fiind dobândite ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate potrivit Legii nr. 18/ 1991, organele de soluționare se pronunță astfel :

- impunerea d-nului G.G. s-a efectuat în baza sentinței civile nr. .. pronunțată în sedință publică din .. 2008 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr. .. /288/2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, potrivit mențiunii Judecătoriei Rm. Vâlcea, și comunicată la DGFP Vâlcea prin adresa nr. .. din 22.04.2009;

- din cuprinsul sentinței civile nu rezultă că persoana ce are calitatea de reclamant, respectiv cumpărătorul, este rudă apropiată (nepot) cu persoana ce are calitatea de părătă, respectiv vânzătorul, cumpărătorul purtând titulatura generală de "**reclamant**" pe întreg parcursul sentinței de judecată.

În concluzie, față de considerentele de mai sus, și potrivit reglementărilor legale invocate rezultă că în mod legal organele fiscale au stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. 3830... din ...2009, obligația fiscală în sumă de .. lei reprezentând **impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal** motiv pentru care se va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de d-nul G.G. din comuna N.B., județul Vâlcea.

Având în vedere considerentele reținute în cuprinsul prezentei decizii și în temeiul art.205 alin 1 ,art. 209 alin (1) lit. a, art. 213 alin (1) , art. 216 alin.(1) din OG92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală republicat la 31.07.2007, se :

#### **DECIDE :**

Respingerea contestației formulată de **domnul** G.G. cu domiciliul în Comuna N.B., sat M., județul Vâlcea ca neîntemeiată pentru suma de .. lei reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008.

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată la Tribunalul Vâlcea în termen de 6 luni de la data comunicării.