

**DECIZIA nr. 206/2016**  
privind solutionarea contestatiei formulata de  
contribuabila **x**,  
inregistrata la DGRFPB sub nr. **x**

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti a fost sesizata de AS5FP, cu adresa nr. **x**, inregistrata la DGRFPB sub nr. **x** asupra contestatiei formulata de doamna **x**, cu domiciliul in **x**.

Obiectul contestatiei inregistrata la AS5FP sub nr. **x**, il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. **x** emisa de AS5FP, comunicata contribuabilei in data de **21.12.2015**, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de **x lei**.

Contribuabila contesta suma de **x lei** (**x lei** - **x lei**).

Avand in vedere prevederile art. 268 alin. (1), art. 269, art. 272 alin. (2) lit. (a) si art. 352 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de doamna **x**.

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

**I.** In sustinerea contestatiei contribuabila solicita recalcularea impozitului datorat tinand cont de Sentinta civila nr. **x** irevocabila pronuntata de Judecatoria **x**, potrivit careia baza de impunere corecta este in suma de **x lei**, rezultand astfel un impozit datorat in suma de **x lei** aferent unei parti din 1/2 din proprietatea instrainata.

**II.** Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. **x**, AS5FP a stabilit un impozit datorat in suma de **x lei**.

**III.** Avand in vedere documentele existente la dosarul cauzei, constatarile organelor fiscale, sustinerile contestatarii si prevederile legale in vigoare pe perioada supusa impunerii se retin urmatoarele:

***Cauza supusa solutionarii este daca organul fiscal a calculat corect in sarcina contribuabilei impozitul datorat aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conditiile in care pe de-o parte valoarea tranzactiei inregistrata in Sentinta civila nr. **x** pronuntata de Judecatoria **x** este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, iar pe de alta parte contestatara nu a depus documente din care sa rezulte ca data dobandirii imobilului tranzactionat este mai mare de 3 ani.***

**In fapt**, AS5FP a emis pe numele contribuabilei Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. **x**, prin care a stabilit in sarcina contribuabilei un impozit datorat in suma de **x lei**.

**In drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

“**Art. 77<sup>1</sup>** (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 precitate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>5</sup>, pct. 151<sup>6</sup> și pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004 cu modificarile și completarile 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.

(...) 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, pășune, 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, 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. (...)

g) **data dobândirii se consideră:**

- în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești.”

**“151^5. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77^1 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.”**

**“151^6. Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.”**

**“151^7. (...) Baza de calcul al 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.**

**În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul al impozitului se va stabili în condițiile pct. 151^6 din prezentele norme metodologice.”**

Fata de dispozițiile legale mai sus invocate, se retin următoarele:

- la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit ;

- cuantumul impozitului datorat se calculează în raport de data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor care fac obiectul transferului dreptului de proprietate;

- în cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului

sau in cazul în care valoarea declarată de parti este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, **impozitul se va calcula la această din urmă valoare.**

In speta, organul fiscal a emis pe numele contribuabilei, Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. x, in baza art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a Sentintei civile nr. x pronuntata de Judecatoria x, judetul x si a Ghidului privind preturile orientative ale proprietatilor imobiliare in judetul x, din care rezulta ca impozitul datorat in suma de x lei a fost stabilit dupa cum urmeaza:

- baza impozabila: x lei;
- impozit aferent: x lei.

Conform informatiilor cuprinse in Sentinta civila nr. x, definitiva prin nerecurare in data de 18.07.2012, pronuntata de Judecatoria x, judetul x:

- "Desi x a deschis si dezbatut succesiunea defunctei x, acesta nu a dat curs obligatiei izvorate din antecontract de a se prezenta la notariat pentru perfectarea actului de vanzare-cumparare, iar intre timp a decedat, mostenitoarele acestuia fiind cele doua parate x - sotie supravietuitoare si **x - fiica, care au acceptat** atat activul, cat si **pasivul mostenirii, incluzand si obligatia izvorata din promisiunea de vanzare-cumparare.**"

- "La data de 22.03.2004, reclamantul a incheiat cu x sotul paratei x si tatal paratei x, un in scris sub semnatura privata intitulat "chitanta" potrivit caruia acesta din urma a primit de la reclamant suma de **x.x lei ROL** reprezentand **vanzarea terenului in suprafata de 5 ha si 800 mp, situat in tarlăua 34, parcela 7, pe raza teritoriala a orasului x, judetul x.**"

- "Potrivit Certificatului de atestare fiscala nr.x si adeverintei nr. x emise de Primaria x rezulta ca **defunctul figureaza in scris la registrul de rol nominal unic si in registrul agricol, cu terenul obiect al litigiului** si nu are debite fiscale, iar in ceea ce priveste **cartea funciara** a imobilului acesta, aceasta **nu este deschisa pentru terenul in cauza**, astfel cum rezulta din adresa OCPI x aflata la fila 20."

- "Din relatiile comunicate de OCPI rezulta ca, in prezent, **terenul** si, pe cale de consecinta, **nici vreun act de instrainare a acestuia nu au facut obiectul inscrierii in cartea funciara.**"

#### 1. Referitor la baza de impozitare:

Intrucat in Sentinta civila nr. x pronuntata de Judecatoria x, judetul x, valoarea terenului declarată între parti este inferioară valorii orientative stabilita prin expertiza întocmită de camera notarilor publici (*stabilita prin Ghidul privind preturile orientative ale proprietatilor imobiliare in judetul x aferent anului 2012*), in mod corect, impozitul s-a calculat la această din urmă valoare, determinata dupa cum urmeaza:

x ha x **2.200 euro/ha** = x euro;

x euro x 4,45 lei/euro = x lei : 2 (proprietari/vanzatori) = **x lei.**

#### 2. Referitor la data dobândirii terenului:

Contrar sustinerilor din contestatie, in Certificatul de mostenitor nr. x emis de BNP x, nu este in scris si terenul in cauza, instanta retinand ca paratele au preluat pasivul succesoral, care include obligatia izvorata din promisiunea de vanzare-cumparare.

Mai mult, asa cum am aratat anterior, pana la data emiterii sentintei, “defunctul figureaza in scris la registrul de rol nominal unic si in registrul agricol, cu terenul obiect al litigiului”, iar “terenul si, pe cale de consecinta, nici vreun act de instrainare a acestuia nu au facut obiectul inscrierii in cartea funciara”.

De asemenea, in ceea ce priveste data dobandirii terenului in cauza, contribuabila nu a depus niciun document din care sa rezulte ca ii sunt aplicabile dispozitiile art. 77<sup>1</sup> alin 1 lit b) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, respectiv ca terenul a fost dobandit la o data mai mare de 3 ani, desi avea aceasta posibilitate conform prevederilor art. 213 alin. 4 din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata.

Prin urmare, rezulta ca, in mod corect, organul fiscal a determinat impozitul datorat de contribuabila, prin aplicarea unei cote de 3% la valoarea terenului determinata in raport de valoarea orientativa stabilita prin Ghidul privind preturile orientative ale proprietatilor imobiliare in judetul x aferent anului 2012, dupa cum urmeaza:

$x \text{ lei} \times 3\% = x \text{ lei}$ , conform art. 77<sup>1</sup> alin 1 lit a) din Codul fiscal.

Drept pentru care, urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna x, cu privire la impozitul datorat in suma de x lei (x lei - x lei) **contestat**, individualizat prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. x emisa de AS5FP.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>5</sup>, pct. 151<sup>6</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 279 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala

## **DECIDE**

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna x impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. x, cu privire la impozitul datorat in suma de x lei (x lei - x 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.