



**Ministerul Finanțelor Publice**  
Agenția Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală a Finanțelor Publice  
A Județului Suceava  
Biroul Soluționare Contestații



str. Vasile Bumbac nr. 7, Suceava  
tel.: 0230/521358 int. 614  
fax: 0230/215087

**DECIZIA NR. \_\_\_\_127\_\_\_\_**  
**din \_\_\_\_30.11.2009\_\_\_\_**

**privind soluționarea contestației formulate**  
**de persoana... fizică ... .. cu domiciliul în**  
**orașul ... .., str. ..., ....., ap.....,**  
**jud. Suceava, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor**  
**Publice a județului Suceava sub nr. ... din ...**

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a orașului ... .., prin adresa nr. ... din ..., înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr. ... din ... cu privire la contestația formulată de persoana fizică ... ..

Persoana... fizică ... .. cu domiciliul în orașul ... .., str. ..., ap....., jud. Suceava, contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ..., emisă de Administrația Finanțelor Publice a orașului ... .., privind suma totală de ... lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, privind Codul de procedură fiscală, republicată la data de 31.07.2007.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205 și 209 alin (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, privind Codul de procedură fiscală, republicată la data de 31.07.2007, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este investită să se pronunțe asupra contestației.

**I. Persoana... fizică ... .. contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. ... din ... emisă de Administrația Finanțelor Publice a orașului...,**

**privind obligațiile fiscale în sumă de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.**

Petenta susține că nu este de acord cu baza de impozitare stabilită prin decizia de impunere nr. ... din ..., întrucât valoarea de ... lei este eronată.

În susținerea contestației, petenta anexează copii după:

- înscrisurile sub semnătură privată încheiate cu prilejul înstrăinării imobilelor ce fac obiectul sentinței civile nr. ... pronunțată de Judecătoria ... .. (cu mențiune pentru conformitate) – înscrisuri din care rezultă că imobilele au fost vândute cu suma totală de ... lei.

- copia xerox, cu mențiunea pentru conformitate, a acțiunii ce a făcut obiectul dosarului cu nr. ... al judecătoriei ... .., în care s-a pronunțat sentința mai sus menționată, din care rezultă de asemenea, prețul imobilelor vândute, precum și taxa juridică de timbru stabilită de instanță, în funcție de valoare vânzării.

În subsidiar, petenta solicită a se avea în vedere cel mult valoarea de impozitare a imobilelor la nivelul anului 2007, așa cum apare în Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale, eliberat de Primăria Comunei ..., respectiv ... lei.

**II. Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, nr. ... din ..., emisă în baza Sentinței civile nr. ... din ... pronunțată în ședința publică din data de ... de către Judecătoria ... .., în dosarul nr...., rămasă definitivă și irevocabilă la data de ..., în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151<sup>7</sup> din H.G. nr. 1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice ... .., un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ... lei, calculat astfel:**

**... mp x ... Euro = .... Euro**

**Total: = ... Euro**

**Suma de ... Euro x ... lei = ... lei.**

**Cota parte de ½ = ... lei realizat de ... ..**

Organul fiscal face precizarea că impozitul a fost stabilit în baza prevederilor art. 77<sup>1</sup> alin.(1), lit. (b) din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal.

**III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei în raport cu actele normative în vigoare, pentru perioada verificată s-au reținut următoarele:**

**Referitor la suma totală de ... lei, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal stabilit prin Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr.... din ..., cauza supusă soluționării este dacă**

**baza de impozitare a fost stabilită în mod corect de către organele fiscale în baza Hotărârii Judecătorești nr. ... din ...**

**În fapt**, Judecătoria ... .. transmite Administrației Finanțelor Publice a orașului ... .. Sentința civilă nr. ... din ..., pronunțată în dosarul nr...., rămasă definitivă și irevocabilă la data de ...

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ... emisă în baza Hotărârii judecătorești nr. ... pronunțată în ședința din data de ... de către Judecătoria ... .. și a Expertizelor întocmite de Camera Notarilor Publici Suceava privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice ... .., un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ... lei.

**În drept**, sunt aplicabile următoarele:

- Prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. 3 din Legea 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, unde se precizează:

**ART. 77<sup>1</sup>**

**„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.**

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

(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.”

Conform textelor de lege enunțate anterior, 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:

- 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;
- 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

De asemenea, impozitul prevăzut 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.

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

În ceea ce privește impozitul, acesta se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului; în cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute anterior se realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. De asemenea, 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 anterior 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 mai sus citate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>6</sup> și 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.**

**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.**

**Obligația de a calcula și de a încasa impozitul revine:**

- notarilor publici pentru actele autentificate de aceștia;
- organului fiscal competent în celelalte cazuri”.

**„151<sup>7</sup> Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii (...)**

**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.**

**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 a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice”.**

Urmare textelor de lege citate anterior, 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.

De asemenea, conform prevederilor legale menționate, 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.

În ceea ce privește expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare, acestea 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.

De asemenea, Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabili, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.

Referitor la Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.

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.

**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 a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice”.

Prin contestația formulată, petenta susține că impozitul în sumă de ... lei este stabilit în mod eronat, întrucât din înscrisurile sub semnătură privată încheiate cu prilejul înstrăinării imobilelor rezultă că acestea au fost vândute la suma totală de ... lei.

Prin Hotărârea Judecătorească nr. ... din ... se face precizarea că:

*„Prin cererea adresată acestei instanțe înregistrată sub nr. ... din ..., reclamanții ... și... au chemat în judecată pe pârâții ... și Comuna ... – Prin Primar solicitând ca prin sentința ce se va pronunța să se constate că pârâții ... și ... au dobândit prin uzucapiune, dreptul de proprietate asupra suprafeței de ...4 mp teren, arabil, curți construcții situat în localitatea ... comuna ..., Județul Suceava, cât și asupra suprafeței de ... m.p teren fânaș situat în localitatea ..., comuna ..., identic cu parcele nr. 1 F din planul de situație depus la dosar și prin edificare, dreptul de proprietate asupra construcțiilor casă și anexe gospodărești, amplasate pe prima suprafață de teren: să se constate că reclamanții au dobândit prin cumpărare dreptul de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor menționate mai sus și să dispună înscrierea în CF pe numele reclamanților, a dreptului de proprietate asupra acestor imobile.”*

*Constată că reclamanții au dobândit prin cumpărare dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor identificate la pct.1 și dispune înscrierea în CF , pe numele reclamanților, a dreptului de proprietate cu privire la aceste imobile, conform planurilor de situație depuse la dosar”.*

Având în vedere cele precizate anterior, se înțelege că prin sentința civilă mai sus amintită reclamanții ... și ... au chemat în judecată pe pârâții ... și ... solicitând ca, prin sentința ce se va pronunța, să se constate că reclamanții au dobândit prin cumpărare dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor identificate mai sus și să dispună înscrierea în cartea Funciară a dreptului de proprietate cu privire la ceste imobile.

Din conținutul Sentinței Civile nr. ... din ... nu reiese care este prețul de vânzare al imobilelor vândute, acesta rezultând din înscrisurile sub semnătură privată încheiate cu prilejul înstrăinării imobilelor, precum și din acțiunea ce a făcut obiectul dosarului nr. ...

Urmare celor precizate anterior, deși din înscrisurile sub semnătură privată și acțiunea ce a făcut obiectul dosarului, anexate în xerocopie la dosarul cauzei, rezultă ca preț al vânzării suma de ... lei, având în vedere că prin sentința civilă nr. ... din ... nu rezultă care este prețul de vânzare al imobililor, organele fiscale au calculat baza de impunere conform pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice unde se precizează că 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 a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> enunțate anterior, iar conform acestuia „**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”.**

Având în vedere cele precizate anterior, rezultă că în mod corect organul fiscal a calculat baza de impunere pentru suprafața vândută la valoarea impozabilă stabilită conform Expertizelor întocmite de camera notarilor publici, la un curs de schimb valutar la data când sentința civilă care ține loc de contract de vânzare cumpărare a rămas definitivă și irevocabilă.

De asemenea, potrivit art. 16 din Legea nr. 304/2004, republicată, privind organizarea judiciară: **„Hotărârile judecătorești trebuie respectate și aduse la îndeplinire în condițiile legii.”** Prin urmare, Sentința civilă nr. ... din ... emisă de către Judecătoria ..., rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare data de ..., prin care s-a dispus înscrierea în Cartea Funciară pe numele reclamanților a dreptului de proprietate cu privire la aceste imobile, trebuie respectată de către organele fiscale, aceasta ținând loc de contract de vânzare – cumpărare.

Având în vedere cele precizate anterior, urmează a se respinge contestația formulată de persoana... fizică ... .. împotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ... pentru impozitul în sumă de ... lei.

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 77<sup>1</sup> alin. (1) alin.(4), alin.(5) și alin.(6) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, pct. 151<sup>2</sup>, 151<sup>6</sup> și 151<sup>7</sup> din Hotărârea nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 571/2003 privind Codul Fiscal, coroborate cu prevederile art. 216 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare se:

#### **DECIDE:**

- **Respingerea ca neîntemeiată** a contestației formulată de persoana... fizică ... .. împotriva Deciziei de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ..., emisă de Administrația Finanțelor Publice a orașului ... .. pentru suma de ... lei, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

**Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Suceava, în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.**



**DIRECTOR COORDONATOR**

....

**Teme: Impozit pe venit**

**32 impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare.**

**Prevederile art.77<sup>1</sup> din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal.**