



## Ministerul Finanțelor Publice

### Agentia Națională de Administrare Fiscală Direcția Generală 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-na C.M. cu domiciliul în Localitatea S, județul Vâlcea înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea sub numărul .... din 28.05.2009 .**

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice Comunală Lădești cu adresa nr. ... din 17.06.2009 asupra contestației formulată de Doamna C.M., cu domiciliul în Com. S, sat S, județul Vâlcea, înregistrată la aceasta sub nr. ... din 28.04.2009 și la Direcția Finanțelor Publice a Județului Vâlcea sub nr. ... din **28.05.2009**.

Contestația are ca obiect suma de ... lei stabilită prin Decizia de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 întocmită de organele de impunere din cadrul Administrația Finanțelor Publice Lădești, județul Vâlcea sub nr. ... din data de 25.03.2009, reprezentând *impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*.

Contestația a fost introdusă de Doamna Maria C. cu domiciliul în localitatea S, sat S, județul Vâlcea, în nume propriu, 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. ... din data de 25.03.2009 a fost comunicată contribuabilului la data de **07.04.2009**, conform semnăturii de pe confirmarea de primire existentă în copie la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă la Administrația Finanțelor Publice Comunală L... la data de 28.04.2009, fiind înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr. ... din 28.05.2009, 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-na Maria C. înregistrată sub nr. .. **din 28.05.2009** pentru **suma de .. lei** reprezentând impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

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.** Petenta contestă Decizia de impunere anuală pe anul 2008, cu nr. de înregistrare "... din 25.03.2009 comunicată la data de 07.04.2009, motivând următoarele :

Petenta arată ca pentru terenul în suprafață de 1800 mp. care face obiectul deciziei contestate în valoare de 1800 lei, nu a primit nici o sumă de bani de la B. Viorel și B. Maria.

Petenta arată că pentru terenul în cauză, a fost chemata împreună cu sora sa, în persoana Dnei E. Elena, la Judecătoria Bălcești pentru încheierea actului de proprietate, ambele fiind moștenitoare ale defunctului E. Grigore, anexând în xerocopie titlul de proprietate deținut de acestea.

Petenta arată că terenul în suprafață de 1800 mp. este intravilan și a fost cumpărat de B. Viorel din comuna S., județul Vâlcea.

Petenta susține, că suma de 1800 lei a fost încasată în totalitate de sora sa, în persoana Dnei E. Elena domiciliată în comuna S., județul Vâlcea.

Față de cele prezentate, consideră că suma de ... lei reprezentând impozit calculat de Administrația Finanțelor Publice Comunală L. ar trebui scăzută din evidența fiscală întrucât nu o datorează.

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

D-na C. MARIA are domiciliul în Loc. S., sat S., 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 Sentinței Civile nr. .. pronunțată în ședința publică din data de 16 septembrie 2008 de către Judecătoria B, județul Vâlcea în dosarul nr. .../185/ 2008, rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a Hotărârii ../185/2008, se stabilește impozitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pentru proprietatea înstrăinată reprezentând "teren intravilan - com. S, județul Vâlcea".

Astfel, prin Decizia de impunere nr. ... din 25.03.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice Comunală L. și comunicată petentei sub semnătură la data de 07.04.2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de ... lei lei s-a stabilit în sarcina Doamnei C. Maria 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 **doamnei C. Maria** din Comuna S., județul Vâlcea, este legal datorată de aceasta .

**Cauza supusă soluționării este dacă impozitul aferent tranzacției efectuată în anul 2008 având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească este legal stabilit în sarcina petentei, în condițiile în care nu se poate determina dacă valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost mai mică decât valoarea stabilită orientativ printr-o expertiză întocmită de Camera notarilor publici.**

**În fapt**, la data de 05.11.2009 Judecătoria B., județul Vâlcea prin adresa nr. .... / 05.11.2009 a transmis Administrației Finanțelor Publice Bălcești județul Vâlcea, în copie legalizată Sentința civilă nr. ... din 16 septembrie 2008, pronunțată în dosarul nr. .../185/ 2008 , rămasă definitivă și irevocabilă, în temeiul art. 77 ^1 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 16 sept. 2008, devenită definitivă și irevocabilă instanța de judecată constată că prin cererea înregistrată la data de 07.04.2008 sub nr. ...., reclamantii B. VIOREL și B. MARIA, au chemat în judecată pe pârâtele C. MARIA și E.ELENA, pentru a se constata valabilitatea antecontractului încheiat la data de 20.07.2007, iar hotărârea să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru terenul în suprafață de 1800 mp teren situat în comuna S, sat V, județul Vâlcea, pentru care reclamantii, în calitate de cumpărători, au achitat integral prețul de 1.800 lei.

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr. .... din 16 sept. 2008 **ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare** și constată valabil încheiat actul intitulat "antecontract de vânzare-cumpărare" încheiat la data de 20.07.2007 între C.MARIA, domiciliată în comuna S, satul S, județul Vâlcea și E. ELENA, domiciliată în comuna S, satul V, județul Vâlcea, în calitate de vânzători, și B. VIOREL și B. MARIA, domiciliați în orașul L., str. .... nr. ..., bl. ..., județul Hunedoara în calitate de cumpărători, având ca obiect un teren în suprafață de 1559 mp. (1800 din acte), situat în comuna S, sat V, județul Vâlcea.

În baza acestei hotărâri judecătorești, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de .. lei pentru proprietatea înstrăinată constând în "TEREN INTRAVILAN - LOC. S" , în temeiul art. 77 ^1 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, prin Decizia de impunere anuală nr. ... din data de 25.03.2009 organele de impunere au procedat la stabilirea în sarcina doamnei C. MARIA, în calitate de vânzător, a unui impozit aferent acestei tranzacții 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 Definierea 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.(....)

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 terenurilor de orice fel fără construcții, ce face obiectul cauzei dedusă judecătii, **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, care în cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia, în speța **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.**

De asemenea, 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, actualizată anual de către Camerele notarilor publici.*

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 contestatoarele, în calitate de vânzător și B. Viorel și B. Maria, ambii domiciliați în orașul L., județul Hunedoara, în calitate de cumpărători, la data de 20.07.2007 s-a încheiat antecontractul intitulat "antecontract de vânzare-cumpărare" având ca obiect un teren în suprafață de 1559 mp(1800 din acte) cu vecinii la N- ..., la E și S - ..., la V-...., situat în comuna S, sat V, județul Vâlcea, pentru prețul de 1.800 lei achitat integral la aceeași dată.

De asemenea, se reține că în ședința publică din data de 16 septembrie 2008, în dosarul nr. ../ 185/ 2008, instanța de judecată a luat act de soluționarea cauzei civile formulate de reclamantii B. VIOREL și B. MARIA, cu domiciliul în localitatea L., str. ...., jud. Vâlcea, în contradictoriu cu pârâții C. MARIA, domiciliată în comuna S satul S, județul Vâlcea și E. ELENA, domiciliată în comuna S., satul V, jud. Vâlcea, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru terenul în suprafață de 1800 mp. situat în comuna S., județul Vâlcea.

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr... din 16 septembrie 2008 ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică între C. MARIA și E.



ELENA, în **calitate de vânzători**, și B. VIOREL și B. MARIA, în **calitate de cumpărători**, având ca obiect terenul în suprafață de 1800 mp. situat în comuna S, județul Vâlcea.

În situația dată, 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, a sentinței civile nr. .. din 16 septembrie 2008, pronunțată de Judecătoria Bălcești, județul Vâlcea, în dosarul nr. .../ 185/ 2008, 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 L. au procedat la determinarea bazei de impozitare pentru tranzacția efectuată de C Maria în anul 2008, în calitate de vânzător, având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească pentru proprietatea înstrăinată "teren în suprafață de 1800 mp. situat în comuna S., județul Vâlcea".

**În atare situație**, potrivit HG nr. 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, pct. 151 ^ 5 privind determinarea valorii impozabile : "*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, potrivit pct. 151<sup>6</sup> din același act normativ : " 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."

Prin Referatul cu propuneri de soluționare a contestației întocmit de Administrația Finanțelor Publice Lădești în conformitate cu disp. pct.3 din Instrucțiunile de aplicare a Titlului IX din OG 92/2003 rep. privind Codul de procedură fiscală aprobate de Ordinul Presedintelui ANAF nr. 519/2005, se precizează următoarele :

" În baza hotărârii Judecătoriei Bălcești nr. .../ 185/ 2008 în conformitate cu art. 77(1) alin. 6 din legea 571/ 2003 privind Codul fiscal și a Ordinului 330-1357/C/2007 referitor la calcularea impozitului privind transferul dreptului de proprietate stabilit în baza unei hotărâri judecătorești, cu modificările și completările ulterioare, a fost emisă decizia de impunere nr. ..../25.03.2009 pentru d-na C. Maria.

Modul de calcul s-a efectuat în conformitate cu tabelul nr. 6 din HG 834/ 1991 - anexă în copie. Atât modul de calcul cât și tabelul nr. 6 din HG 834/ 1991 sunt anexate în copie."

**Drept urmare**, având în vedere prevederile legale menționate, documentele existente la dosarul cauzei și referatul privind propunerile de soluționare a contestației întocmit de AFP Lădești organele de soluționare a contestației rețin următoarele :

La determinarea bazei de impozitare pentru stabilirea impozitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în baza unei hotărâri judecătorești, a proprietății imobiliare reprezentând teren intravilan situat în loc. S, organele fiscale au avut în vedere "*evaluarea terenului intravilan din comunele și satele aparținând de*

*Circumscripția Judecătorei Bălcești, județul Vâlcea - TABELUL nr. 6", anexă la dosarul cauzei.*

În atare situație, pornind de la "valorile minimale stabilite conform HG 834/ 1991", menționate în TABELUL nr.6 anexă la dosarul cauzei, organele de impunere din cadrul AFPC Lădești au stabilit baza de impunere aplicând valoarea prevăzută la coloana 4 din tabelul respectiv reprezentând "Curți-construcții RON/MP Minim", astfel :

- ... mp x 7 lei/ mp = ..... lei

Întrucât prin Sentința civilă nr. ... pronunțată de Judecătoria Bălcești, județul Vâlcea în ședința publică din data de 16 Septembrie 2008, care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, instanța a reținut că acțiunea este formulată de reclamanții B. VIOREL și B. MARIA, în calitate de cumpărători, în contradictoriu cu pârâții C. MARIA și E. ELENA, în calitate de vânzători, organele fiscale au procedat la determinarea individuală a bazei de impunere, astfel :

- pentru Cucu Maria - 50 %, reprezentând 6.300 lei;

- pentru Epure Elena - 50 %, reprezentând 6.300 lei.

Relativ la determinarea bazei de impunere se reține că obiectul tranzacției supusă impozitării este, potrivit hotărârii judecătorești, "un teren în suprafață de 1559 mp (1800 mp din acte) situat în comuna S, sat V, județul Vâlcea", încadrarea făcută de organele de impunere pentru proprietatea în cauză fiind la "curți-construcții".

Pe de altă parte, pornind de la faptul că " în cazul transferului dreptului de proprietate, **contribuabil** este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia ", se reține că legiuitorul a înțeles să delimiteze cu certitudine **baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii**, și anume: **expertizele întocmite de camerele notarilor publici** privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare, actualizate anual.

Din actul administrativ atacat, precum și din propunerile privind soluționarea contestației, nu se poate determina dacă baza de impunere stabilită de organele fiscale corespunde valorilor de circulație pentru proprietatea imobiliară în cauză stabilite prin expertize întocmite de camerele notarilor publici, așa cum legea prevede, ci doar unor "valori minimale conform HG 834/ 1991", neactualizate prin expertize întocmite de camerele notarilor publice, care să fi fost comunicate organelor fiscale.

În aceste condiții, având în vedere că la stabilirea bazei de impunere valorile utilizate nu sunt cele orientative de circulație pentru bunurile imobile comunicate organelor fiscale prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, iar potrivit punctului de vedere comunicat, respectiv " modul de calcul s-a efectuat în conformitate cu tabelul nr. 6 din HG 834/1991 ", fără ca acesta să fie prezentat în detaliu, organele de soluționare a contestației se află în imposibilitatea de a se pronunța asupra legalității stabilirii bazei de impunere determinată de Administrația Finanțelor Publice Lădești în vederea stabilirii impozitului datorat de petentă.

Mai mult decât atât, din actul administrativ atacat reiese că impozitul stabilit în sarcina contestatoarei aferent bazei de impunere stabilită în sumă de .... lei este de ... lei (..... x 3%).

Din prevederile legale invocate se reține că impozitul se calculează funcție de proprietatea înstrăinată, valoarea declarată de părți și, totodată, *de data dobândirii* proprietății imobiliare supuse impozitării.

În atare situație, legiuitorul distinge astfel două situații pentru speța în cauză : pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani ,

3% până la valoarea de 200.000 lei, iar pentru cele dobândite la o dată mai mare de 3 ani, 2% până la valoarea de 200.000 lei .

Din documentele anexate la dosarul cauzei se reține că petenta deține titlul de proprietate asupra terenului în cauză din anul 1997, împreună cu sora sa în persoana Dnei E. Elena, imobil pe care l-au înstrăinat la data de 20.07.2007, prețul achitat de cumpărători fiind de 1800 lei.

Astfel, potrivit dispozițiilor pct.151<sup>2</sup> din HG Nr. 44 din 22/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal , prin care se precizează că " **pentru imobilele dobândite prin reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, 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(...)**", coroborate cu prevederile art. 77<sup>1</sup>(1) din Legea nr. 571/ 2003, privind calculul impozitului datorat, se reține că din documentele aflate la dosarul cauzei organele de soluționare a contestației nu se pot pronunța asupra datei dobândirii proprietății în cauză, stabilită de organele de impunere ca fiind "până la 3 ani."

Drept urmare, organele de soluționare a contestației se afla în imposibilitatea pronunțării asupra modalității legale de stabilire a impozitului datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, motiv pentru care vor proceda în consecință, cu aplicarea dispozițiilor art.216, alin.3 din OG92/2003 rep. privind Codul de procedură fiscală potrivit carora :

"Prin decizie se poate desființa total sau parțial actul administrativ atacat, situație în care se încheie un nou act administrativ fiscal care va avea în vedere strict considerentele deciziei de soluționare.", desființând decizia de impunere anula nr. .... din data de 25.03.2009 emisă de AFP Lădești, urmînd ca acesta sa fie refacuta în baza considerentelor reținute în cuprinsul deciziei..

**Concluzionând**, organele de soluționare a contestației rețin că prin Decizia de impunere anuală nr. .... din data de 25.03.2009, în baza hotărârii judecătorești, organele de impunere au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de ... lei pentru proprietatea înstrăinată constând în "TEREN INTRAVILAN - LOC. S" și, la stabilirea în consecință în sarcina doamnei C. MARIA, în calitate de vânzător, a impozitului aferent acestei tranzacții în sumă de ... lei .

**Față de cele prezentate, organele de soluționare a contestației rețin că modalitatea de determinare a bazei de impunere în sumă de .. lei nu se întemeiază în prevederile legale invocate, iar modul de calcul al acesteia nu este detaliat, astfel încât să aibă consecința fundamentării legale a impozitului datorat de contestatoare în sumă de ... lei pe anul 2008.**

În consecința, organele de soluționare nu pot determina cu claritate baza impozabilă neputându-se substitui organelor abilitate să efectueze impunerea pentru tranzacția imobiliară efectuată de petentă în baza unei hotărâri judecătorești în anul 2008.

**În concluzie**, organele de soluționare a contestației urmează a se pronunța în consecință în sensul desființării actului administrativ anterior menționat și refacerea acestuia potrivit considerentelor legale reținute anterior.

**În speța de față se vor avea în vedere și dispozițiile prevăzute la pct.12.6, pct.12.7 și 12.8 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din OG 92/2003 privind**



**Codul de procedură fiscală, rep.aprobate de Ordinul 519/2005 prin care se precizează :**

*"12.6 În situația în care se pronunță o soluție de desființare totală sau parțială a actului atacat, în considerentele deciziei se vor prezenta numai motivele care au condus la desființare.*

*12.7 Decizia de desființare va fi pusă în executare în termen de 30 de zile de la data comunicării, iar verificarea va viza strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a emis decizia, inclusiv pentru calculul accesoriilor.*

*12.8. Prin noul act administrativ fiscal, întocmit conform considerentelor deciziei de soluționare, nu se pot stabili în sarcina contestatorului sume mai mari decât cele din actul desființat, acesta putând fi contestat potrivit legii."*

Având în vedere considerentele reținute mai sus și în temeiul art.205 alin.(1) art.209 alin.(1) lit.a), art. 213 alin. (4) și art.216 alin.(3) din OG92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, republicată la data de 31.07.2007, se:

## **DECIDE :**

Desființarea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. ... emisă la data de 25.03.2009 de Administratia Finantelor Publice Lădești pentru doamna **Maria C.** din Loc. S județul Vâlcea și refacerea acesteia potrivit considerentelor reținute în conținutul soluției astfel pronunțate.

Decizia este definitivă pe linie administrativă și poate fi atacată în termen de 6 luni de la data comunicării la Tribunalul Vâlcea.

DIRECTOR COORDONATOR,