

DECIZIA NR. 233/ .11. 2012
privind solutionarea contestatiei formulate de
SC xxxxxxxx SA

Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului xxx a fost investita in baza art. 209 din OG 92/2003 R cu solutionarea contestatiei formulate de **SC xxx SA** (pentru xxxx) impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr xxxx/29.08.2012 intocmita de Administratia Finantelor a mun. xxx si comunicata petentei in data de 07.09.2012.

Contestatia a fost depusa prin posta in data de 21.09.2012, in termenul legal impus de art. 207 din OG 92/2003 R, fiind inregistrata la DGFP xxx sub nr. xxx/24.09.2012. Dosarul complet al contestatiei a fost inregistrat la organul de solutionare a contestatiei sub nr. xxxx/10.10.2012.

Obiectul contestatiei il reprezinta suma de **xxx lei** impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

I. Prin contestatia formulata petenta invoca urmatoarele:

-in cazul procedurilor de executare silita indreptate impotriva d-nei xxx , din patrimoniul personal al acesteia a fost transferat dreptul de proprietate asupra imobilului situat in xxx, in baza Actului de adjudecare din data de 30.11.2010 de catre Executor Bancar xxxx, astfel cum a fost rectificat prin incheierea de rectificare din 14.03.2012 de catre Executor Bancar xxxx, catre subscrisa adjudecatara SC xxxxxxxx SA

-petenta sustine ca avand in vedere ca imobilul a fost dobandit de catre d-na xxx in anul 2003, impozitul datorat pentru transferul acestui imobil trebuia sa se calculeze raportat la pretul de adjudecare conform Actului de adjudecare din data de 30.11.2010, respectiv $xxxx \text{ lei} \times 2\% = xxx \text{ lei}$ (art. 77¹ alin 1 lit. b) din Codul fiscal)

-de aceea, impozitul calculat de organul fiscal in suma de xxx lei este eronat intrucat s-a luat in calcul ca baza de impunere suma de xxxx lei mentionata in Actul de adjudecare ce reprezinta valoarea de circulatie a imobilului respectiv ce a fost supus executarii silita, in conditiile in care adjudecarea nu s-a facut la valoarea de circulatie de xxx lei, ci la pretul de adjudecare de xxx lei, asa cum reiese clar din Actul de adjudecare din 30.11.2010 (art. 77¹ alin 4 din Codul fiscal)

-de asemenea, petenta precizeaza ca pretul de adjudecare de xxxx lei este mai mare decat valoarea orientativa de xxx lei stabilita prin expertiza intocmita de camera notarilor publici pentru anul 2010 a acestui imobil si ca urmare baza de calcul a impozitului trebuie sa o constituie pretul de adjudecare

-de aceea, dispozitiile pct. 151⁷ alin 7 din HG 44/2004 nu sunt aplicabile in speta, intrucat in cazul de fata nu este vorba de o hotarare judecatoreasca, ci de o vanzare la licitatie in cadrul careia a fost stabilit si platit un pret, exastand astfel "valoarea declarata de parti" a imobilului, concluzionand ca ii este pe deplin aplicabil art. 77¹ alin 4 din Codul fiscal

II. Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. xxx/29.08.2012, Administratia Finantelor Publice a municipiului xxxx in temeiul art. 77¹ din Legea 571/2003 si in baza Declaratiei privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. xxx/29.08.2012 si a Hotararii de transfer a dreptului de proprietate din data de 30.11.2010 emis de Executor Bancar xxx in dosarul /30.11.2010, ramasa definitiva urmare a ACT ADJUDECARE, stabileste in sarcina d-nei xxx un impozit din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de xxx lei (baza impunere xxx lei x 2%).

III. Avand in vedere sustinerile partilor, legislatia in vigoare, documentele prezentate la dosarul cauzei, organul de solutionare a contestatiei retine urmatoarele:

In fapt, situatia fiscala a petentei se prezinta astfel:

-la data de 19.06.2008 la cererea creditorului xxxx, a inceput procedura de executare silita impotriva garantiei imobiliare mentionata in contractul de garantie imobiliara autentificat sub nr. xxx/16.04.2007 incheiat intre xxxx si xxxx in calitate de garant ipotecar, in speta asupra imobilului situat in xxxxxx

-in cadrul procedurii de executare silita indreptata impotriva d-nei xxx efectuata de Executor Bancar xxxx, a fost intocmit Actul de adjudecare incheiat in data de 30.11.2010 si corectat prin Incheierea de rectificare din 14.03.2012 de catre Executor Bancar xxxx

-In Actul de adjudecare incheiat in data de 30.11.2010 se mentioneaza ca in baza raportului de evaluare din 03.11.2008 s-a stabilit valoarea de circulatie a imobilului supus executarii silita in suma de xxxx lei, imobilul fiind vandut catre SC xxxx SA in calitate de adjudecatar care a achitat integral pretul de adjudecare in suma de xxxx lei

-prin urmare, Actul de adjudecare incheiat in data de 30.11.2010 reprezinta titlu de proprietate intrucat a fost transferat dreptul de folosinta asupra imobilului in cauza din proprietatea d-nei xxxxx catre adjudecatarul SC xxxxx SA

- d-na xxxxxx a depus formularul Declaratia 209 privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, inregistrata la AFP xxxx sub nr.xxx/29.08.2012, declaratie din care reiese ca in baza Actului de adjudecare /30.11.2010 emis de Executorul Bancar xxxx, venitul declarat este in suma de xxxx lei pentru care datoreaza un impozit de 2%, respectiv xxxx lei

- in baza Declaratiei 209 si a Actului de adjudecare mentionat mai sus, AFP xxx emite Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. xxxx/29.08.2012, decizie prin care stabileste in sarcina d-nei xxxx un impozit din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de xxx lei (xxxx lei x 2%)

-impozitul in suma de xxx lei a fost achitat de adjudecatar in data de 27.09.2012

Cauza supusa solutionarii este de a se stabili care este baza de impunere legala la care se aplica cota de 2% , valoarea declarata de catre contribuabil in suma de xxxx lei prin Declaratia 209, valoare care este aceeaasi cu valoarea de circulatie a imobilului inregistrata in raportul de evaluare la care se face referire in Actul de adjudecare sau valoarea de adjudecare in suma de xxxx lei.

In drept, sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale:

-art. 77¹ alin (1) lit. b) din Legea 571/2003, unde se mentioneaza :”*La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice (...), contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel: b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobandite la o data mai mare de 3 ani:*

-2% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv.”

-art. 77¹ alin (4) din Legea 571/2003 : “*Impozitul prevazut la alin (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. In cazul in care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza intocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza (.....).”*

-pct. 151⁵ din HG 44/2004 dat in aplicarea art. 77¹ alin (4) din Legea 571/2003 : “*La transmiterea dreptului de proprietate impozitul prevazut la art. 77¹ alin (1) si (3) din Codul fiscal se calculeaza la valoarea declarata de parti. In cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertizele intocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare.(.....).”*

-art. 77¹ alin (6) din Legea 571/2003: “(.....) *In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin (1) si (3), se realizeaza prin hotarare judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin (1) si (3) se calculeaza si se incaseaza de catre organul fiscal competent. (...) Pentru alte proceduri decat cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut in maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, in vederea calcularii impozitului. Pentru inscrierea drepturilor dobandite in baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotararilor judecatoresti si a altor documente in celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica indeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin (1) si (3) si, in cazul in care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de inscriere pana la plata impozitului.”*

-pct. 151⁷ din HG 44/2004 dat in aplicarea art. 77¹ alin (6) din Legea 571/2003: “(.....) **Baza de calcul a impozitului datorat** este cea stabilita potrivit hatararii judecatoresti sau documentatiei aferente hotararii, in situatia in care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii, respectiv **expertiza privind stabirea valorii de circulatie a imobilului.** (.....)

In cazul transferurilor prin alte modalitati decat procedura notariala sau judecatoreasca, contribuabilul are sarcina declararii veniturii la organul fiscal competent, in termen de 10 zile, inclusiv, de la data transferului, in vederea stabilirii impozitului, in conditiile legii.

In cazul in care se solicita intabularea dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, in temeiul hotararii judecatoresti, registratorii de carte funciara vor verifica existenta deciziei de impunere emise de organul fiscal competent si dovada achitarii impozitului.

In cazul transferurilor prin executare silita, dupa expirarea termenului de 10 zile inclusiv, in care contribuabilul avea sarcina declararii veniturii la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalitati decat procedura notariala sau judecatoreasca, organul de executare silita sau cumparatorul, dupa caz, trebuie sa solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului si emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentatiei aferente transferului.”

In concluzie, avand in vedere prevederile legale citate mai sus, rezulta ca principiul ce l-a avut in vedere legea fiscala cu privire la stabilirea bazei de impunere in cazul transferului dreptului de proprietate prin executare silita este ca valoarea declarata de parti nu poate fi mai mica decat valoarea de circulatie stabilita de un expert autorizat.

Ori, in speta, in Actul de adjudecare incheiat in data de 30.11.2010 de catre Executorul Bancar xxxxxx se mentioneaza ca in raportul de evaluare din 03.11.2008 s-a stabilit valoarea de circulatie a imobilului supus executarii silita in suma de xxxx lei.

De aceea si in Declaratia 209 depusa de petenta la organul fiscal competent a fost inscrisa suma de xxxxx lei ce reprezinta in fapt valoarea de circulatie a imobilului.

Avand in vedere ca atat in Declaratia 209 cat si in Actul de adjudecare in baza carora s-a stabilit impozitul de catre organul fiscal este prevazuta valoarea de circulatie a imobilului conform raportului de evaluare din 03.11.2008 in suma de xxxx lei, rezulta ca in mod legal impozitul de 2% se datoreaza la valoarea de circulatie si nu la valoarea de adjudecare de xxxx lei asa cum sustine contestatoarea.

Prin urmare, in mod legal organul fiscal a stabilit prin decizia de impunere in cauza ca petenta datoreaza un impozit in suma totala de xxxx lei.

Pentru considerentele retinute in baza art. 211 alin 5 din OG 92/2003 R

DECIDE

Respingerea contestatiei ca neantemeiata pentru suma totala de **xxx lei** reprezentand impozit din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul xxx in termen de 6 luni de la data comunicarii.

DIRECTOR EXECUTIV

VIZAT
SEF SERV. JURIDIC

Redactat: cons.sup.