



Ministerul Finanțelor Publice

Agencia Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași



Direcția Generală Regională  
a Finanțelor Publice - Iași

Iași, str. Anastasie Panu nr.26  
Cod postal 700025  
Tel: +0232/213332  
Fax: +0232/219899  
e-mail: registratura.generala.is@anaf.ro

## DECIZIA NR. 5532/30.06.2017

privind soluționarea contestației formulate de  
**d-na X** înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași,  
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani sub nr. ....

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații 1, a fost sesizată de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani – Biroul registru contribuabili, declarații fiscale persoane fizice cu Adresa nr. ...., înregistrată la instituția noastră sub nr. ...., cu privire la contestația formulată de **d-na X**, cod numeric personal ..... domiciliată în mun. Botoșani, .....

Contestația este formulată împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. ...., emisă de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani.

Suma contestată este în valoare de **S lei** și reprezintă impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniu personal.

Contestația a fost depusă în termenul legal de 45 de zile prevăzut de art. 270 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere faptul că actul administrativ fiscal atacat a fost comunicat în data de **20.09.2016**, potrivit Confirmării de primire anexată, în copie, la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă în data de **28.09.2016** la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani unde a fost înregistrată sub nr. ....

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, prin Serviciul Soluționare Contestații 1, constatând că sunt îndeplinite dispozițiile art. 268, art. 269, art. 270 alin. (1) și art. 272 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Legea nr. 207/ 2015 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este investită să se pronunțe asupra contestației.

**I. D-na X**, contestă Decizia de impunere anuală, pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016, nr. .... privind impozitul datorat în sumă de S lei aferent bazei de impunere în sumă de S lei.

Petenta precizează faptul că venitul obținut din vânzarea terenului de 8100 mp este de S lei, conform precontractului de vânzare cumpărare și a Hotărârii judecătorești din data de 26.01.2016, pronunțată de Judecătoria Darabani.

Ca urmare, contestatoarea solicită recalcularea impozitului datorat.

**II. Organul fiscal din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani**, a emis în baza prevederilor legale, a Declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .... 01.07.2016/Hotărârii judecătorești nr. 63 pronunțată în ședința din data de 26.01.2016 de către Judecătoria Darabani în dosarul nr. ...., Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. ...., prin care a calculat în sarcina **d-nei X** impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de **S lei**, aferent unei baze de impunere în sumă de S lei.

**III. Având în vedere constatările organului fiscal, motivele prezentate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum și prevederile actelor normative în vigoare, se rețin următoarele:**

Cauza supusă soluționării este dacă organul fiscal a procedat în mod legal la emiterea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. ...., prin care s-a stabilit în sarcina d-nei X impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de S lei, în condițiile în care petenta menționează că venitul obținut din vânzarea terenului de 8100 mp este de S lei, conform precontractului de vânzare cumpărare și a Hotărârii judecătorești din data de 26.01.2016, pronunțată de Judecătoria Darabani.

**În fapt**, Judecătoria Darabani, județul Botoșani, prin adresa înregistrată la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, Serviciul Fiscal Orășenesc Darabani sub nr. ...., a transmis organului fiscal Sentința civilă nr. ...., irevocabilă, în vederea calculării impozitului privind transferul de proprietate, sentință transmisă cu Adresa nr. .... de Serviciul Fiscal Orășenesc Darabani către Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, unde a fost înregistrată sub nr. ....

Prin Sentința civilă nr. ...., emisă de Judecătoria Darabani, se „*admite acțiunea civilă având ca obiect <<hotărâre care să țină loc de act autentic>>, formulată de reclamanta S.C. ANDO EXPERT AGROFARM SRL, [...], în contradictoriu cu pârâta X [...]. Validează contractul de promisiune bilaterală de vânzare – cumpărare încheiată la data de 09.02.2015, între reclamantă, în calitate de promitentă -cumpărătoare și numita Pascariu Angelica, domiciliată în mun. Botoșani, str. ...., jud. Botoșani, în calitate de promitentă – vânzătoare.*”

Ca urmare, în data de 15.09.2016, organul fiscal emite Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. ...., prin care a stabilit în sarcina **d-nei X** un impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de **S lei**, calculat la o bază de impunere în valoare de S lei.

Prin Referatul nr. ...., organul fiscal precizează faptul că „Întrucât în documentația aferentă hotărârii judecătorești nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, iar valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață, baza de calcul a impozitului s-a stabilit de către organul fiscal în condițiile art. 111 alin. (5) din Codul fiscal.”

În drept, în speța în cauză se aplică art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu punctul 33 din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, care precizează următoarele:

**“Art. 111 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:

(i) 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

(ii) 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:

(i) 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

(ii) 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 minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

**Norme metodologice**

33. (1) În aplicarea prevederilor art. 111 alin. (1) din Codul fiscal se definesc următorii termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 111 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.

(5) [...] În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea proprietății imobiliare stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, venitul impozabil se determină prin deducerea din valoarea tranzacției stabilită potrivit art. 111 alin. (5) din Codul fiscal a sumei neimpozabile de 450.000 lei.”

Conform textului de lege, transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, este supus impunerii în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

Referitor la impozitul datorat, potrivit reglementărilor legale mai sus menționate, 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.

Astfel, potrivit Studiului de piață cu informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2015, pentru Județul Botoșani, cu valori minime de tranzacționare valabile din 01 ianuarie 2016 pentru 1 mp teren arabil valoarea este S lei.

Ca urmare, petenta datorează un impozit de S lei, rezultat prin aplicarea cotei de 2% la baza de calcul stabilită conform expertizelor publicate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, astfel:

- prețul terenurilor extravilane, categoria arabil, situate în Darabani Județul Botoșani, valabile în anul 2016 = 0,70 lei/mp;
- baza de impunere – 8.100 mp X 0,70 lei/mp = S lei;
- impozit de plată – 5.670 lei X 2% = S lei.

Având în vedere cele prezentate, rezultă că Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Botoșani, a emis în mod legal Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. ...., motiv pentru care, în temeiul prevederilor art. 279 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

**„(1) Prin decizie contestația va putea fi admisă, în totalitate sau în parte, ori respinsă”,** coroborate cu prevederile pct. 11.1 lit. a) din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului VIII din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, aprobate prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 3741/2015, care precizează că:

**„11.1. Contestația poate fi respinsă ca:**

**a) neîntemeiată, în situația în care argumentele de fapt și de drept prezentate în susținerea contestației nu sunt de natură să modifice cele dispuse prin actul administrativ fiscal atacat; [...].”**, urmează a se respinge, ca neîntemeiată, contestația formulată de **d-na X**, pentru suma de **S lei**, reprezentând impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Pentru considerentele prezentate mai sus și în temeiul art. 273 și art. 279 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Directorul General al Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași,

### **DECIDE :**

**Art. 1** Respingerea, ca neîntemeiată a contestației formulată de **d-na X** împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2016 nr. ...., pentru suma de **S lei** reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

**Art. 2** Serviciul Soluționare Contestații 1, va comunica prezenta decizie contestatoarei și Administrației Județene a Finanțelor Publice Botoșani – Biroul registru contribuabili, declarații fiscale persoane fizice spre a fi dusă la îndeplinire.

În conformitate cu prevederile art. 273 alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, decizia emisă ca urmare a soluționării contestației este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și se formula acțiune în contencios administrativ, în termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Botoșani sau Tribunalul Iași.