

DECIZIA NR 301/ 07.2011  
privind solutionarea contestatiei formulate de dl. XXXXX  
CNP XXXXX, cu domiciliul in Sibiu,str. XXXXX, Nr. XX  
Sc.X, et.X Ap. XX

Directia Generala a Finantelor Publice Sibiu a fost investita in baza art 209 din OG 92/ 2003 cu solutionarea contestatiei formulate de dl. XXXX, impotriva Deciziei de impunere nr XXXX/23.05.2011, intocmita de Activitatea de Inspectie Fiscala Sibiu.

Contestatia a fost depusa prin avocat in termenul impus de art 207 din OG 92/ 2003 R fiind inregistrata la Activitatea de Inspectie Fiscala sub nr.XXXX/20.06.2011, iar la D.G.F.P Sibiu sub nr. XXXX/24.06.2011.

La dosarul cauzei a fost depusa imputernicirea avocatiala in original.

Suma total contestata este de XXXX lei si reprezinta :

- XXXX lei taxa pe valoarea adaugata
- XXXX lei majorari de intarziere taxa pe valoarea adaugata
- XCXX lei penalitati de intarziere TVA

**I** Prin contestatia depusa , petenta sollicita:

- anulara in totalitate a deciziei de impunere nr. XXXX/23.05.2011

Petenta invoca nulitatea actelor atacate pentru urmatoarele considerente :

1. Codul fiscal, de la data intrarii in vigoare din 01.01.2004 si pana la 01.01.2010 nu a reglementat situatiile in care persoanele fizice care incheie contracte de vanzare-cumparare de bunuri imobile din patrimoniul personal devin persoane impozabile, din punct de vedere al TVA.

2. Vanzarea de bunuri imobile din patrimoniul personal, in anii 2008-2009, nu reprezinta activitate economica si in consecinta, nu am calitatea de persoana impozabila in scopuri de TVA, conform Cod fiscal art. 127, alin.1 “

3. Pana la data de 01.01.2010, atat Codul fiscal cat si Normele de aplicare a acestuia, in cazul obtinerii de venituri din vanzarea de bunuri imobile de catre persoane fizice, nu au definit notiunea de “ caracter de continuitate “

4. Incheierea de contracte de vanzare-cumparare de imobile proprietate personala nu constituie activitate economica cu caracter de continuitate.

5. Vanzarea –cumpararea de imobile este o operatiune civila si nu comerciala.

6. Incadrarea de catre organul fiscal a operatiunilor de vanzare de imobile proprietate personala, in sfera de aplicare a TVA, este in contradictie cu celelalte prevederi ale Codului fiscal, privitoare la impozitul pe venit ( art.77 ind.1 si art.83 alin.3 lit. f )

7. Contractele de donatie incheiate in anul 2010, nu intra in categoria operatiunilor impozabile din punct de vedere al TVA

8. Sub aspectul calcularii TVA si majorarilor de intarziere,actele atacate sunt nete-meinice si nelegale.

**II.** Prin decizia de impunere ce face obiectul contestatiei si raportul de inspectie fiscala ce sta la baza emiterii acesteia, organul fiscal mentioneaza urmatoarele;

- in perioada 01.01.2006-31.12.2010, persoana fizica XXXX a construit in mun. Sibiu 13 apartamente la mansarda si o locuinta D+P+M in mun. Sibiu, str. XXXX ( fosta strada L-XXX)

- a vandut 10 mansarde din totalul celor 13 construite

- a donat 3 mansarde in luna iunie 2010 din care 2 apartamente persoanei fizice XXXXX si unul persoanei fizice XXXXX

- Locuinta D+P+M din mun. Sibiu, str. XXXXXX ( fosta strada L- XXX) ramane in stoc.

Din contractele de vanzare cumparare incheiate rezulta ca persoana fizica XXXX este parte contractanta, respectiv beneficiar de venit , iar in contractele de donatie este donator.

Din cele 3 contracte de donatie privind tranzactiile imobiliare , doar o singura operatiune efectuata in data de 08.06.2010 in baza contractului de donatie nr. XXX nu intra in sfera de aplicare a taxei pe valoarea adaugata, aceasta constand in transmiterea dreptului de proprietate a apartamentului M4 situat in Sibiu str, XXXXi, nr. X bl. XX, sc. B, in care actualmente locuieste XXXX fratele dl. XXXX

La asimilarea donatiilor apartamentelor M1 si M3 situate in mun. Sibiu, strXXXX, nr. X, bl. XX la mansarda, cu o livrare de bunuri efectuata cu plata s-a avut in vedere faptul ca ulterior donatiilor aceste doua apartamente au fost instrainate de catre donatari , ascunzand in acest fel scopul real al tranzactiei , acela de a obtine venituri din construirea si vanzarea celor doua mansarde.

- Intrucat persoana fizica, XXXXX a desfasurat activitate economica cu caracter de continuitate, aceasta este persoana impozabila din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata.

- persoana impozabila a depasit plafonul privind scutirea de plata a taxei pe valoarea adaugata la data de 30.06.2008, devenind platitor de taxa pe valoarea adaugata incepand cu data de 01.08.2008

- la determinarea bazei impozabile s-au avut in vedere operatiunile impozabile taxabile efectuate in perioada 01.08.2008-31.12.2010

- toate operatiunile efectuate in aceasta perioada sunt operatiuni taxabile din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata , acestea sunt in suma totala de XXXX lei si constituie baza impozabila
- aceasta baza impozabila este constituita din contrapartida obtinuta de persoana impozabila din partea cumparatorului la data transferului dreptului de proprietate, avand in vedere si suma incasata cu titlu de avans anterior transferului dreptului de proprietate, precum si estimarea la data transferului a dreptului de proprietate a valorii apartamentelor donate la nivelul valorii inscrise in contractele de vanzare cumparare incheiate de catre donatori.
- intrucat in contractele de vanzare cumparare prin care persoana impozabila transfera dreptul de proprietate al imobilelor se precizeaza termenul de „ *pretul de vanzare*”, iar in contractele de donatie este in scris „*valoarea donatiei dar numai in vederea taxarii actului*” fara a se mentiona in mod expres ca pretul include si taxa pe valoarea adaugata, in conditiile in care aceste contracte nu sunt insotite de acte aditionale in care sa se mentioneze ca pretul ar include si TVA, organul de control a determinat taxa pe valoarea adaugata colectata in suma de **XXXX lei**, calculata prin aplicarea cotei de 19% asupra veniturilor taxabile constituite din ce reprezinta contrapartida obtinuta de persoana impozabila vanzatoare din partea cumparatorului, respectiv la o baza impozabila taxabila in suma de **XXXXX lei**, aferenta perioadei in care persoana impozabila avea obligatia sa aplice regimul normal de taxa pe valoarea adaugata.
- in concluzie,organul de inspectie fiscala a stabilit o taxa pe valoarea adaugata suplimentara in suma de **XXXXX lei**., majorari de intarziere in suma de **XXXX lei** si penalitati in suma de **XXXXX lei**.

**III.** Avand in vedere sustinerile partilor, legislatia in vigoare in perioada supusa controlului, documentele aflate la dosarul cauzei , organul de solutionare a contestatiei retine urmatoarele;

- perioada supusa inspectiei este 01.01.2006- 31.12.2010

Cauza supusa solutionarii este de a se stabili daca activitatea desfasurata intra sau nu in sfera de aplicare a tva, respectiv daca veniturile obtinute din vanzarea bunurilor imobiliare au sau nu caracter de continuitate

In drept sunt aplicabile urmatoarele prevederi legale:

- art 126 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal coroborat cu pct 2 alin 1 si 2 din HG 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 571/ 2003 in care se precizeaza:

-“(1) Din punct de vedere al taxei sunt operatiuni impozabile in Romania cele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) operatiuni care in sensul art 128- 130, constituie sau sunt asimilate cu o livrare de bunuri sau o prestare de servicii, in sfera taxei, efectuate cu plata
- b) locul de livrare a bunurilor sau de prestare a serviciilor este considerat a fi in Romania, in conformitate cu prevederile art 132 si 133
- c) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor este realizata de o persoana impozabila, astfel cum este definita la art 127 alin 1, actionand ca atare

d) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor sa rezulte din una din activitatile economice prevazute la art 127 alin 2”

Prin urmare, conditiile enumerativ stipulate la articolul din legea fiscala mai sus mentionata sunt conditionate de cerinta cumulativa, expres prevazuta de legiuitor , ceea ce inseamna ca neindeplinirea unei singure conditii determina neincadrarea operatiunilor in categoria **operatiunilor impozabile din punct de vedere al tva**

Asadar, printr-o interpretare *per a contrario* o operatiune nu este impozabila din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata , respectiv operatiunea nu se cuprinde in sfera de aplicare a tva daca cel putin una din conditiile prevazute la lit a) – d) art 126 alin 1 din Codul fiscal nu este indeplinita, asa cum reglementeaza insusi legiuitorul la pct 1 alin1 , respectiv pct 2 alin 1 in functie de perioada incidenta operatiunilor in cauza, din Normele metodologice de aplicare a art 126 alin 1 din Codul Fiscal aprobate prin HG nr 44/ 2004 cu modificarile si completarile ulterioare.

Potrivit art 127 alin 1 si 2 din Legea 571/ 2003

“(1) Este considerata **persoana impozabila** orice persoana care desfasoara , de o maniera independenta si indiferent de loc , activitati economice de natura celor prevazute la alin (2), oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activitati.”

“(2) In sensul prezentului titlu , activitatile economice cuprind activitatile producatorilor, comerciantilor sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitatile extractive , agricole si activitatile profesiilor libere sau asimilate acestora. De asemenea constituie activitate economica exploatarea bunurilor corporale sau necorporale in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate.”

In aplicarea prevederilor art 127 alin 2 , legiuitorul prin Normele de aplicare a Codului Fiscal aprobate prin HG 44/ 2004 aduce precizari suplimentare;

“3.(1) In sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal , obtinerea de venituri de catre persoanele fizice din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de catre acestea pentru scopuri personale, nu va fi considerata activitate economica, cu exceptia situatiilor in care se constata ca activitatea respectiva este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate in sensul art 127 alin 2 din Codul Fiscal.....”

Potrivit acestor prevederi legale persoanele fizice care obtin venituri din vanzarea locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de acestea pentru scopuri personale , nu se considera a fi desfasurat o activitate economica si pe cale de consecinta nu intra in categoria persoanelor impozabile , exceptie facand situatiile in care se constata ca activitatea respectiva este desfasurata in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate, in atare situatie , aceasta dobandind calitatea de persoana impozabila.

Se retine din cele prezentate ca o persoana fizica care realizeaza in cursul unui an calendaristic operatiuni imobiliare care au caracter de continuitate constand in vanzarea de imobile altele decat cele utilizate in scopuri personale, devine persoana impozabila indiferent daca operatiunea este sau nu scutita de tva. Deci persoanele fizice care efectueaza tranzactii imobiliare constand in vanzarea de bunuri imobile devin persoane impozabile din perspectiva tva.

Asa cum prevede art 152 alin 2 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal **cifra de afaceri** care serveste drept referinta pentru stabilirea plafonului de scutire de tva “este constituita din valoarea totala a livrarilor de bunuri si a prestarilor de servicii care ar fi taxabile daca nu ar fi desfasurate de o mica intreprindere , efectuate de o persoana impozabila in cursul unui an calendaristic, incluzand si operatiunile scutite cu drept de deducere si pe cele scutite fara drept de deducere prevazute la art 141 alin 2 lit a) , b) , e) si f)...”

### **Referitor la legislatia in domeniul TVA**

In perioada 1 iunie 2002- 31 decembrie 2006 , legislatia in ceea ce priveste definirea activitatilor economice si a persoanelor impozabile nu a fost modificata si nici nu a prevazut vreo scutire in cazul tranzactiilor imobiliare .

Incepand cu 1 iunie 2002 , data intrarii in vigoare a Legii nr 345/ 2002 privind TVA se definesc urmatoarele;

- persoana impozabila – orice persoana , indiferent de statutul sau juridic , care efectueaza de o maniera independenta activitati economice oricare ar fi scopul si rezultatul acestor activitati

- activitatile economice cuprind activitati ale producatorilor, comerciantilor, prestatorilor de servicii, inclusiv activitatile extractive, agricole si cele ale profesiunilor libere sau asimilate. De asemenea constituie activitate economica exploatarea bunurilor corporale sau necorporale in scopul obtinerii de venituri.

- livrarea de bunuri – transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor detinute de proprietar catre beneficiar, direct sau prin persoanele care actioneaza in numele acestora

- bunuri imobile sunt: locuintele, constructiile industriale, comerciale, agricole sau cele destinate pentru alte activitati, terenurile agricole, terenurile pentru constructii si cele adiacente constructiilor, inclusiv cele aferente localitatilor urbane sau rurale pe care sunt amplasate constructii sau alte amenajari

De asemenea , in sensul art 2 alin 2 din Legea 345/ 2002 privind TVA , art 2 alin 1 din HG 598/ 2002 prevede faptul ca o activitate economica nu va include vanzarea de catre persoanele fizice a locuintelor proprietate personala sau a altor bunuri care sunt folosite de catre acestea pentru scopuri personale.

Odata cu aparitia Legii nr 571/ 2003 privind Codul Fiscal cu aplicabilitate de la 1 ian 2004 aceste prevederi au fost preluate de legiuitor la art 127 si art 128. Fata de prevederile anterioare , din punct de vedere al tva, Codul Fiscal introduce in definitia activitatii economice un concept nou referitor la **caracterul de continuitate al activitatii** , constand in exploatarea bunurilor corporale sau necorporale .

Incepand cu **1 ianuarie 2007** armonizarea legislatiei nationale in domeniul tva respectiv Legea nr 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu acquis-ul comunitar in domeniul tva , respectiv Directiva 112/ 2006/ CEE privind sistemul comun al tva a fost realizata in totalitate prin Legea 343/ 2006 in vigoare dupa data aderarii.

Modificarile si completarile aduse Codului Fiscal prin Legea 343/ 2006 cu aplicabilitate de la 01.01.2007, au vizat intre altele, introducerea in sfera operatiunilor scutite de tva a livrarii efectuate de catre orice persoana impozabila de constructii, parti ale acestora si terenurile pe care acestea sunt construite, precum si a oricarui alt teren.

Aceasi lege a prevazut ca *scutirea nu se aplica* pentru livrarea unei constructii noi, a unei parti a acesteia sau a unui teren construibil, daca aceasta este efectuata de o persoana impozabila care si-a exercitat ori ar fi avut dreptul sa-si exercite dreptul de deducere total sau partial a taxei pentru achizitia , transformarea sau construirea unui astfel de imobil.

De la **1 iunie 2002 pana la 31 decembrie 2006** , cand nu exista nici o scutire de tva si definitiile activitatii economice si a persoanei impozabile nu erau modificate fata de cele in vigoare in prezent, era clar ca persoana fizica devenea persoana impozabila pentru orice vanzare de bunuri care nu erau utilizate in scopuri personale sau care nu erau realizate ocazional.

In cursul anului 2007 , asa cum am precizat mai sus, art 141 alin 2 lit f) din Codul fiscal prevedea ca scutirea de tva nu se aplica pentru persoanele care livrau cladiri noi sau terenuri construibile in situatia in care au dedus tva sau ar fi avut dreptul sa deduca tva pentru operatiunile respective.

Din coroborarea textelor de lege , rezulta ca persoana, inclusiv persoana fizica , care ar fi avut drept de deducere este persoana care devine impozabila, deoarece realizeaza operatiuni supuse taxei, chiar daca nu a solicitat inregistrarea in scopuri de tva.

Definitiiile existente la art 126 alin 9 si art 127 alin 1 si 2 din Codul Fiscal sunt suficiente pentru stabilirea regimului tva aplicabil tranzactiilor efectuate de persoane fizice, nefiind necesara utilizarea complementara a unor definitii din Codul comercial si nici amendarea acestuia din urma pentru a fi posibila taxarea operatiunilor imobiliare efectuate de persoane fizice **in calitate de persoane impozabile.**

Trebuie avut in vedere ca operatiunile impozabile din perspectiva tva nu sunt doar cele ce constituie fapte de comert. Sfera de aplicare a taxei, astfel cum reiese din prevederile fiscale in materie , este mult mai larga, astfel ca operatiuni care nu sunt considerate din punct de vedere al Codului comercial ca fiind fapte de comert, sunt operatiuni impozabile dpdv al tva. Exemplu activitatile de interes general prevazute la art 141 din Codul Fiscal. Notiunea de operatiune impozabila nu trebuie confundata cu notiunea "taxabila" dpdv al tva intrucat asa cum rezulta din prevederile art 126 alin 9 din Codul fiscal , operatiunile impozabile pot fi intre altele: operatiuni taxabile , pentru care se aplica cotele de tva prevazute la titlul VI , operatiuni scutite de tva cu drept de deducere , operatiuni scutite fara drept de deducere.

Prevederile art 127 alin 2 reprezinta transpunerea in legislatia nationala a dispozitiilor art 9 alin 1 a doua propozitie din Directiva 2006/ 112/ CE privind sistemul comun al tva , articol care confera un domeniu foarte larg de aplicare a tva , domeniu care cuprinde toate etapele de productie , distributie si furnizare de servicii ( a se vedea hotararile Curtii in cauza 235/ 87 Stichting Uitvoering Financiële Acties / Staatssecretaris van Financien ( 1989) ECR 1737 , pct 10)

De asemenea , potrivit Hot Curtii in cauza 186/ 89 ( W. M. van Tiem v Staatssecretaris van Financien) pct 18 , in conformitate cu principiul neutralitatii sistemului TVA , **termenul de exploatare se refera la toate operatiunile , oricare ar fi forma juridica a acestora**,efectuate in scopul obtinerii de venituri, avand un caracter de continuitate.

-Referitor la modul de calcul a TVA datorata

Pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa pe valoare adaugata sau care nu sunt supuse cotei reduse de tva se aplica cota standard de 19%, asupra bazei de impozitare , in conformitate cu prevederile art 140 alin 1 din Legea 571/ 2003 privind Codul Fiscal cu modificarile ulterioare, exceptie facand contractele de vanzare cumparare in care se precizeaza ca „ pretul real de vanzare cumparare ..... este in suma de .....cu tva inclus.”

In acest caz taxa pe valoarea adaugata a fost determinata prin aplicarea procedurii sutei marite.

*“Cota standard este de 19%, si se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa sau care nu sunt supuse cotei reduse.”*

In sprijinul modului de calcul vine si Decizia nr. 2/2011 a Comisiei fiscale centrale care precizeaza :

*„.....taxa pe valoarea adaugata colectata aferenta se determina in functie de vointa partilor rezultata din contracte sau alte mijloace de proba administrate conform Ordonantei Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare, dupa cum urmeaza :*

*a) prin aplicarea cotei de TVA la contravaloarea livrarii [ conform prevederilor pct.23 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a titlului VI „ Taxa pe valoarea adaugata „ aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, in cazul in care rezulta ca :*

*1. partile au convenit ca TVA nu este inclusa in contravaloarea livrarii*

*2. partile nu au convenit nimic cu privire la TVA*

*b) prin aplicarea procedurii sutei marite ....in cazul in care rezulta ca partile au convenit ca TVA este inclusa in contravaloarea livrarii.”*

Referitor la afirmatia petentei cu privire la contractele de donatie incheiate in anul 2010, ca acestea nu intra in categoria operatiunilor impozabile din punct de vedere al TVA, aceasta este reala doar pentru apartamentul M4 situat in Sibiu str. XXXX, nr. X, bl.XX, sc. B in care si la data controlului locuieste donatarul XXXX, fratele dl. XXXX .

Pentru celelalte doua apartamente donate, M1 si M3 situate in mun. Sibiu str. XXXX, nr. X, bl.XX la mansarda, la asimilarea donatiilor cu o livrare de bunuri efectuata cu plata s-a avut in vedere faptul ca ulterior donatiilor aceste doua apartamente au fost instrainate de catre donatari, deci scopul real al tranzactiei fiind acela de a obtine venituri din construirea si vanzarea celor doua mansarde.

In concluzie , organul de inspectie fiscala a calculat in mod corect taxa pe valoarea adaugata in suma de XXXXX lei .

Majorarile de intarziere si penalitatile au fost calculate ca masura accesorie in raport cu debitul.

Pentru considerentele retinute in baza art 211(5) din OG 92/ 2003 R

## DECIDE

Respinge contestatia ca neintemeiata pentru suma de XXXX lei ce reprezinta :

- XXXXX lei taxa pe valoarea adaugata
- XXXX lei majorari de intarziere
- XXXX lei penalitati de intarziere

Prezenta decizie poate fi atacat la Tribunalul Sibiu in termen de 6 luni de la comunicare.

Ec XXXXXX  
DIRECTOR EXECUTIV

VIZAT  
Cons jr XXXXXX  
SEF SERVICIU JURIDIC



