

DECIZIA nr. 537/2014
privind soluționarea contestației formulate de
domnul .X.,
înregistrată la D.G.R.F.P. București sub nr. x/2014

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București prin Serviciul soluționare contestații a fost sesizată de către Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice cu adresa nr. x/2014, înregistrată la D.G.R.F.P. București sub nr. x/2014, asupra contestației formulate de domnul .X., cu domiciliul în București, Aleea X.

Obiectul contestației, înregistrată la Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice sub nr. x/2014, îl constituie Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x/2014, comunicată prin poștă la data de x.x.2014, prin care s-a stabilit un impozit datorat în sumă de .x. lei.

Constatând ca, în speță, sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205 alin. (1), art. 207 alin. (1) și art. 209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București este investită să soluționeze contestația formulată de domnul .X..

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat următoarele:

I. Prin contestația formulată, contribuabilul solicită anularea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x/2014, invocând faptul că s-a impus retroactiv impozitul după vânzarea terenului, având în vedere că în momentul vânzării, adică în anul 2005, taxa a fost suportată numai de cumpărători, iar faptul că vânzarea nu s-a finalizat în termen, nu este vina acestuia.

II. Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x/2014 emisă de Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice, a fost stabilit în sarcina contribuabilului .X. un impozit datorat în sumă de .x. lei, în baza Declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. x/2014 și a Hotărârii judecătorești nr. x pronunțată în ședința din data de x.x.2008 de către Judecătoria X în dosarul nr. x/x/2008, rămasă definitivă și irevocabilă.

III. Din analiza documentelor existente la dosarele cauzei, constatările organelor fiscale, motivațiile contribuabilului și actele normative în vigoare pe perioada supusă impunerii se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă contribuabilul datorează impozit pe venit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care decizia contestată a fost emisă în urma finalizării transferului proprietăților imobiliare prin Sentința Civilă nr. x/2008, adusă la cunoștința organelor fiscale prin adresa x/2014.

În fapt, în baza Sentinței civile nr. x/2008 emisă de Judecătoria X în dosarul nr. x/x/2008, rămasă definitivă și irevocabilă, care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, a fost transferat titlul de proprietate a terenului (partea contestatarului ½ din 5 ha) situat în extravilanul orașului X, jud. X, cumpărătorului SC Y SRL la prețul total de x RON, adică x lei pentru fiecare.

În temeiul dispozițiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a solicitării efectuată de cumpărător, Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x/2014, prin

care a stabilit în sarcina domnului .X. un impozit în sumă de .x. lei, calculat la valoarea prețului încasat în sumă de x lei, menționată în Sentința Civilă nr. x/2008.

În drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 77¹ - (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”; [...]

(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. [...]

(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. **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**”. [...]

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale precitate, pct. 151² și pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare precizează următoarele:

„151². Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ 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, transmițătorul 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.** [...]

151⁷. [...] **În cazul transferurilor prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, contribuabilul are sarcina declarării venitului la**

organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în condițiile legii”. [...]

Conform alin.(1) al art. 26 și art. 29 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 26 - Plătitor al obligației fiscale este debitorul sau persoana care în numele debitorului, conform legii, are obligația de a plăti sau de a reține și de a plăti, după caz, impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte sume datorate bugetului general consolidat.”

„Art. 29 - (1) Drepturile și obligațiile din raportul juridic fiscal trec asupra succesorilor debitorului în condițiile dreptului comun.”

Având în vedere dispozițiile legale mai sus-citate rezultă că transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor de orice fel fără construcții 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.

Astfel, impozitul pe venit se datorează la orice formă de transfer a dreptului de proprietate prin acte juridice între vii, cu excepțiile indicate expres la art. 77¹ alin.(2) din Codul fiscal. În acest sens, pct. 151² lit. e) din Normele metodologice de aplicare precizează că impozitul se datorează **indiferent de tipul sau natura actului** prin care se realizează transferul dreptului de proprietate prin acte juridice între vii.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra terenului se face pe baza unei hotărâri judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă, care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, **contribuabilul din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate, datorează impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**, în conformitate cu prevederile alin.(1) al art. 77¹ din Codul fiscal.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în speță prin Declarația „209” depusă de societatea cumpărătoare în data de x.x.2014 și menționată și în sentința civilă nr. x/2008.

Potrivit dispozițiilor legale, în cazul terenului al cărui drept de proprietate a fost transferată pe baza unei hotărâri judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă, **care ține loc de contract de vânzare-cumpărare**, foștii deținători ale acestuia sunt obligați să plătească impozitul pe venitul rezultat în urma tranzacției, astfel că, după efectuarea tranzacției aceștia au obligația ca în 10 zile să depună la organul fiscal competent o declarație pentru stabilirea impozitului pe venit.

Argumentul contestatarului privind faptul că nu din vina lui nu s-a finalizat în termen încheierea contractului, nu poate fi reținut în soluționarea favorabilă a contestației având în vedere că dispozițiile Codului fiscal stipulează expres că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel, contribuabilii datorează un impozit, indiferent de modalitatea de decontare a prețului tranzacției. Cu privire la acest aspect s-a pronunțat și Direcția Generală de Metodologii Fiscale, Îndrumare și Asistență a Contribuabililor din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

De asemenea, nici invocarea aplicării impozitului retroactiv nu poate fi reținută favorabil, deoarece transferul dreptului de proprietate asupra terenului înstrăinat nu s-a realizat în anul 2005, când a fost încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare, ci în anul 2008 în baza sentinței civile nr. x/2008 care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, în condițiile în care impozitul pe venit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal a fost introdus în Codul fiscal de la 01.01.2007.

Având în vedere cele mai sus prezentate, rezultă că Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice a emis corect Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x din x.x.2014, prin care a stabilit în sarcina contribuabilului .X. un impozit datorat în sumă de .x. lei, motiv pentru care contestația urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Pentru considerentele ce preced și în temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151², 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004 și art. 26 alin. (1), art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată

DECIDE

Respinge ca neîntemeiată contestația formulată de domnul .X. împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. x din x.x.2014, prin care Administrația Sector 2 a Finanțelor Publice a stabilit un impozit datorat în sumă de .x. lei.

Prezenta decizie este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi contestată în termen de 6 luni de la data comunicării la Tribunalul București.