

021812NT

Directia Generala a Finantelor Publice a judetului a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice , prin adresa nr. .../28.03.2012 inregistrata la directie sub nr. .../29.03.2012, asupra contestatiei formulate de **domnul WW**, avand CNP ... și domiciliul in

Contestatia, inregistrata la Administratia Finantelor Publice sub nr.../21.03.2012, a fost formulata impotriva Deciziei de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 emisa de Administratia Finantelor Publice sub nr. .. in data de 19.03.2012 si are ca obiect masura stabilirii **impozitului in suma de .. lei** pe venitul realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 alin.(1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilit în raport de data emiterii Deciziei de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, respectiv data de **19.03.2012**, si data depunerii contestației la Administrația Finanțelor Publice .., respectiv data de **21.03.2012**, așa cum rezultă din ștampila aplicată pe contestație la registratura acestei instituții.

Constatând că în speță sunt îndeplinite dispozițiile art.205 alin.(1) și (2), art.207 alin.(1) și art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, D.G.F.P. Neamț este competentă să soluționeze contestația formulată domnul WW.

I. Petentul formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. .. din data de 19.03.2012, prin care s-a stabilit în sarcina acestuia un impozit pe venit cu aplicarea retroactivă a legii, considerand ca decizia de impunere este netemeinică și nelegală din următoarele considerente:

- la data convenției de vânzare (ianuarie 1997) nu existau dispoziții legale care să impoziteze transferul proprietăților și deci nu se pot aplica retroactiv dispoziții legale apărute ulterior;
- la data convenției de vânzare terenul era litigios, nu exista titlu de proprietate emis, nu era făcut partajul succesoral și din acest motiv cumpărătorii au oferit un preț real la acea perioadă, dar raportat la situația terenului;
- nu s-a ținut cont de prețul real primit de petent pentru terenul înstrăinat în 1997, respectiv de .. lei, așa cum rezultă și din sentința civilă nr. ../22.01.2009;
- este greșită stabilirea unui impozit pentru un teren înstrăinat în ianuarie 1997, la un preț de .. lei, într-un quantum de 10 ori mai mare decât pretul efectiv incasat.

Domnul WW solicită reanalizarea deciziei de impunere arătând și faptul că cel mult i se poate stabili o obligație fiscală cu luarea în considerare a prețului încasat de ... lei, înscris și în dispozitivul hotărârii judecătorești.

II. Administratia Finantelor Publice a emis pentru domnul WW din .., in baza **Sentintei civile nr. ..** emise de catre Judecatoria în ședința publică din **22.01.2009**, in dosarul nr. .../2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de 23.07.2009, si a prevederilor art. 77(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, **Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, înregistrată sub nr. .. in data de 19.03.2012**, prin care s-a stabilit ca persoana sus

mentionata datoreaza cu titlu de impozit suma de .. lei pentru venitul in suma de ... lei realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal aflate in ...

III. Luand in considerare motivele prezentate de contestatar, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare, se retin urmatoarele:

Cauza supusa soluționării este dacă domnul WW datorează impozitul stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, înregistrată sub nr. ../ 19.03.2012, in suma de .. lei, in conditiile in care prin operațiunea menționată în sentința civilă care a stat la baza calculării acestei obligații fiscale s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate al unui imobil, tranzacție care a avut loc între rude de gradul I.

In fapt,

Prin Sentinta civila nr. .. emisă de Judecătoria .., pronuntata in sedinta publica din data de 22.01.2009 in dosarul nr. .../2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de 23.07.2009, instanta a admis cererea formulata de reclamantii AA și BB, domiciliati in .., împotriva pârâtului WW, având domiciliul în .., având ca obiect perfectare contract de vânzare-cumpărare. Hotărârea ține loc de act autentic de vânzare-cumparare încheiat între reclamanti, în calitate de promitenți cumpărători, și pârât, în calitate de promitent vânzător, având ca obiect terenul în suprafață de 3300 mp situat în .., cu un preț de .. lei. În sentință se menționează că domnul **WW este proprietar al terenului înstrăinat conform titlului de proprietate nr. ... din data de 25.04.2007** și că terenurile înscrise în acest titlu au fost partajate prin bună înțelegere între vânzător și numita XX conform Sentinței civile nr. .. din data de 19.08.2007 a Judecătoriei .., terenul înstrăinat fiind atribuit în lotul pârâtului.

În baza Sentinței civile nr.../22.01.2009 și a art. 77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Administrația Finanțelor Publice .. a emis Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. .. in data de 19.03.2012, prin care s-a stabilit în sarcina domnului WW un impozit pe venit în sumă de .. lei, acesta fiind calculat la valoarea impozabilă de ... lei.

Domnul WW formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere nr. .. din data de 19.03.2012, motivând că la data încheierii convenției de vânzare, respectiv în luna ianuarie 1997, nu exista acest impozit, precum și că la stabilirea impozitului nu s-a ținut cont de prețul real de ... lei pentru teren suma de plată fiind de 10 ori mai mare decât prețul primit.

Potrivit Referatului cu propuneri de soluționare a contestației nr.48838/28.03.2012, impozitul s-a determinat, potrivit prevederilor art. 77¹ alin.(1) lit. a) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la valoarea stabilită de expertizele întocmite de către Camera Notarilor Publici Neamț.

La solicitarea Biroului soluționare contestații, cu adresa nr.../26.04.2012, domnul WW depune documente care atestă gradul de rudenie între sine, în calitate de vânzător, și soții AA și BB, în calitate de cumpărători ai terenului în valoare de ... lei. Aceste documente de stare civilă atestă faptul că domnul WW este tatăl și respectiv socrul cumpărătorilor AA și BB, fapt reținut și de instanță, în pagina 2 a Sentinței civile nr. ../22.01.2009.

In drept, referitor la veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, art.77¹ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare prevede:

„Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembărilor 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 dezmembărările 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 dezmembărilor 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 hotărârile 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.[...].”

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale precitate, pct. 151² din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile 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 dezmembărilor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembărările 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. [...]

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembărilor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembărilor 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; [...]”

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, 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. Impozitul datorat se calculează în funcție de perioada de deținere a construcțiilor și terenurilor respective.

Referitor la valoarea imobilului asupra căreia se aplică cota de impozit, în situația în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notariilor publice, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

Totodată se constată ca **art. 77¹ alin. 4 din Codul fiscal prevede și excepții pentru tranzacțiile 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.**

Codul familiei, aprobat prin Legea nr. 4/1953, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în vigoare la data rămânării definitive și irevocabile a Sentinței civile nr.din 22.01.2009, definește gradele de rudenie la art.46, astfel:

„Gradul de rudenie se stabilește astfel:

a) în linie dreaptă, după numărul nașterilor; astfel, **fiul și tatal sînt rude de gradul întâi**, nepotul de fiu și bunicul sînt rude de gradul al doilea;

b) în linie colaterală, după numărul nașterilor, urcînd de la una dintre rude pînă la ascendentul comun și coborînd de la acesta pînă la cealaltă rudă; astfel, frații sînt rude în gradul al doilea, unchiul și nepotul în gradul al treilea, verii primari în gradul al patrulea.”

Față de motivele de fapt și de drept invocate mai sus, reținem următoarele:

Prin Sentința civilă nr. .. pronunțată de Judecătoria în ședința publică din data de 22.01.2009, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 23.07.2009, s-a perfectat vânzarea-cumpărarea unei suprafețe de teren situate în .., tranzacție între WW, în calitate de vânzător, și AA și BB, în calitate de cumpărători, prețul vânzării fiind de ... lei. **Transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de 23.07.2009**, data rămânării definitive și irevocabile a Sentinței civile nr. .../22.01.2009. Menționăm că **terenurile pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii sub sancțiunea nulității absolute numai dacă actul a fost încheiat în formă autentică** conform art. 46 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, devenit art. 67 după republicarea din 1998, prevederi abrogate prin Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, dar preluate în art. 2 din acest act normativ. La rândul său, Legea nr. 54/1998 a fost abrogată prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și alte măsuri adiacente, noul act normativ preluând conținutul art. 2 în art. 2 alin. (1) din Titlul X – Circulația juridică a terenurilor.

Referitor la motivele invocate de petent potrivit cărora vânzarea a avut loc în ianuarie 1997, dată la care s-a achitat prețul de ... lei, iar la data respectivă nu erau în vigoare prevederile legale privind acest impozit, reținem că potrivit prevederilor în vigoare la data rămânării definitive a sentinței civile, respectiv art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți doar prin înscrierea în cartea funciară, cu câteva excepții de strictă interpretare, în care nu se înscrie petentul.

Se mai retine ca, prin convenția de vânzare încheiată în luna ianuarie 1997, dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu nu a trecut din patrimoniul promitentului-vanzator WW în patrimoniul promitenților cumpărători AA și BB, antecontractul dând naștere, în primul rând, la un drept de creanță, ambele părți obligându-se să încheie în viitor, la prețul stabilit, un contract de vânzare-cumpărare (obligatii reciproce de a face). Spre deosebire de antecontract, hotărârea pronunțată de instanța de judecată ține loc de act (contract) autentic de vânzare-cumpărare, prin ea transferându-se dreptul de proprietate al terenului în litigiu, cumpărătorul dobândind dreptul de a se bucura și dispune de acesta în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Din documentele depuse în copie la dosarul contestației, certificate de naștere, certificate de căsătorie și acte de identitate, rezultă că vânzătorul WW este tatăl, respectiv socrul cumpărătorilor AA și BB, **tranzacția fiind astfel încheiată între rude de gradul întâi**. În acest caz, potrivit **art. 77¹ alin. (4)** din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, deci la valoarea de ... lei.

Conform prevederilor **art.77¹ alin.(1) lit.a)** din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, impozitul aferent construcțiilor și terenurilor **dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv se calculează astfel:**

“- 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”

Așa cum este înscris în sentința civilă prin care s-a perfectat tranzacția, **terenul pentru care a avut loc transferul proprietății era proprietatea lui WW din data de 25.04.2007, contestatarul detinându-l în proprietate de o perioadă de până la 3 ani.**

Impozitul datorat de domnul WW este în suma de .. lei, calculat la valoarea impozabilă de .. lei având în vedere că tranzacția a avut loc între rude de gradul întâi:

... lei x 3% = .. lei

Administrația Finanelor Publice, prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .. în data de 19.03.2012, a stabilit în sarcina domnului WW un impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în suma de .. lei prin aplicarea prevederilor art. 77¹ alin. (1) lit. a) din Legea nr. 571/2003 asupra valorii de ... lei.

Fata de cele **prezentate urmează a se respinge ca neintemeiată contestația petentului pentru suma de .. lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și a se admite pentru suma de .. lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, cu anularea mențiunilor referitoare la această sumă din Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .. din data de 19.03.2012 emisă de A.F.P. .**

Pentru considerentele arătate în conținutul deciziei, în temeiul prevederilor art. 210, art.216 alin.(1) și (2) și art.218 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

DECIDE:

1. Admiterea contestației formulate de domnul WW pentru suma de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și anularea mențiunilor referitoare la această sumă din Decizia de impunere

anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. .. din data de 19.03.2012 emisa de Administrația Finanțelor Publice .

2. Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de domnul **WW pentru suma de ... lei** reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal calculat prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. .. din data de 19.03.2012 emisa de Administrația Finanțelor Publice .

Punctul 2 al deciziei de solutionare a contestatiei poate fi atacat in termen de 6 luni de la data comunicarii acesteia la Tribunalul , conform prevederilor art.11 alin.(1) lit.a), respectiv art.10 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Director executiv,