

**DECIZIA NR. 206**  
**DIN 20.07.2012**

Privind: soluționarea contestației formulate d-na. X din localitatea Focsani, judetul Vrancea, depusa si inregistrata la DGFP Vrancea sub nr. 14163/01.06.2012 , completata cu adresa nr.14829/12.06.2012

Directia Generala a Finantelor Publice Vrancea a fost sesizata de d-na. X din localitatea Focsani, judetul Vrancea, prin contestatia depusa si inregistrata la DGFP Vrancea sub nr 14163/01.06.2012, completata cu adresa nr.14829/12.06.2012 – asupra masurii de virare a sumei de ... lei reprezentind <impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012> stabilit de reprezentantii D.G.F.P. Vrancea prin deciziile de impunere nr. 3930115233378, 39320115237078 si 3930115236926/28.05.2012.

Contestatia a fost depusa in termenul legal prevazut de art 207 din OG nr 92/2003 R privind Codul de procedura fiscala, astfel :

- <deciziile> au fost comunicate in data de 29.05.2012 (conform confirmarii de primire aflata la dosarul cauzei in xerocopie) ;

- contestatia a fost depusa de petent in data de 01.06.2012, fiind inregistrata la D.G.F.P. Vrancea sub nr. 14163.

Prin urmare, constatind ca sunt indeplinite prevederile art 205, 206 privind “forma si continutul contestatiei” si art 209 alin (1) privind “organul competent” din OG nr 92/2003 R privind Codul de procedura fiscala – DGFP Vrancea , prin Biroul Solutionarea Contestatiilor este legal investita sa analizeze contestatia formulata de X din localitatea Focsani, judetul Vrancea.

### **I. Prin contestatia formulata , petenta invoca urmatoarele argumente :**

*Contestatia este formulata impotriva deciziilor de impunere nr 3930115233378/28.05.2012 (impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 = .... lei) , 39320115237078/28.05.2012 (impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 = ... lei) si 3930115236926/28.05.2012 (impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 = ... lei) , prin care se stabileste un quantum total al impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 in suma de ..... lei ; petenta considera ca deciziile de impunere mai sus mentionate “sunt eronate” , solicitind “anularea lor “, din urmatoarele considerente :*

- “in anul 2006 a fost cumparat un teren : suprafata de 511,70 mp conform contractului de vnzare-cumparare nr 2686/25.08.2006 si suprafata de 160,84 mp conform contractului de vnzare-cumparare nr. 650/19.08.2009, proprietari fiind patru persoane – X, Y, Z, W si pe care au fost construite doua case de locuit “ ;

- “prin cererea inregistrata la Judecatoria Focsani la nr.13844/231/2011 s-a solicitat iesirea din indiviziune asupra terenului dobindit de persoanele X,Y, Z, W, impreuna in baza contractelor de vnzare-cumparare nr 2686/25.08.2006 si 50/19.08.2009, astfel incit s-au delimitat si imobilele construite”;

- “ prin Sentinta civila nr. 163 / 18.01.2012 s-a efectuat de fapt o dezlipire a unui teren care s-a aflat de la inceput in proprietate ... si nu un transfer de proprietati imobiliare”;

- “nu s-a realizat un venit” conform prevederilor Codului fiscal, astfel incit sa se justifice emiterea deciziilor de impunere nr 393011523378, 39320115237078 si 3930115236926/28.05.2012”.

*Petenta apreciaza ca “se impune admiterea contestatiei si anularea deciziilor mai sus mentionate” ; face precizarea ca anexeaza urmatoarele documente :“contractele de vnzare – cumparare nr. 2686/25.08.2006 si nr. 650/19.08.2009 ; Sentinta civila nr 163/18.01.2012.”*

**II. Prin Deciziile de impunere nr. 3930115233378, 39320115237078 si 3930115236926/28.05.2012 intocmite de reprezentantii D.G.F.P. Vrancea se stabileste obligatia fiscala contestata in suma de ....lei, reprezentind <impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012>.**

In referatul nr. 15476/19.06.2012 inaintat de catre reprezentantii Administratiei Finantelor Publice a Municipiului Focsani - Biroul de Gestiune Registru Contribuabili si Declaratii Fiscale se exprima urmatoarele puncte de vedere cu privire la aspectele contestate :

-“avind in vedere ca in contractele de vnzare-cumparare autentificate sub nr. 650/19.08.2012 si 2686/25.08.2006 ...se atesta calitatea de proprietar a d-nei X asupra suprafetelor de 41,5 mp - casa, 113 mp - teren constructii , situate in Focsani , strada ..... si in urma Sentintei nr. 163/18.01.2012 nu are loc un transfer de proprietate, *propunem desfiintarea deciziilor de impunere anuala nr. 393011523378 si 3930115236926/28.05.2012” ;*

-“*in ceea ce priveste decizia de impunere anuala nr. 3930115237078/28.05.2012 ce are ca obiect suprafata de 13,5 mp teren arabil inregistrat cadastral sub nr. 9119/24/2N si pe care d-na. X o detine in urma contractului de schimb imobiliar nr. 699/14.03.2007 , propunem defiintarea acesteia deoarece impozitul pe transferul proprietatii imobiliare a fost perceput de catre notarul public ... la incheierea achimbului imobiliar “.*

**III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivatiile emise de petenta, au rezultat urmatoarele aspecte :**

*Cauza supusa solutionarii este daca pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal , d-na. X datoreaza impozit pe venit in suma de ... lei, in conditiile in care acesta a dobandit conform Sentintei civile nr.163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani (avand ca obiect iesirea din indiviziune) bunuri imobile reprezentind teren, curti constructii, casa si teren arabil.*

### **IN FAPT :**

-prin <Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, nr. 3930115236926/28.05.2012>, Administratia Finantelor Publice a Municipiului Focsani a stabilit in sarcina petentei X impozit pe venit in suma de ... lei ; in sustinerea impunerii efectuate se invoca faptul ca prin Sentinta civila nr. 163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani ( avand ca obiect iesirea din indiviziune) se dispune atribuirea in proprietatea d-nei X a suprafetei de 113 mp teren curti constructii T56 P235 situata in strada .....

-prin <Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, nr. 3930115233378/28.05.2012>, Administratia Finantelor Publice a Municipiului Focsani a stabilit in sarcina petentei X impozit pe venit in suma de ..... lei ; in sustinerea impunerii efectuate se invoca faptul ca prin Sentinta civila nr. 163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani ( avand ca obiect iesirea din indiviziune) se dispune atribuirea in proprietatea d-nei X a casei in suprafata de 41,5 mp situata in strada .....

-prin <Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, nr. 3930115237078/28.05.2012>, Administratia Finantelor Publice a Municipiului Focsani a stabilit in sarcina petentei ..... impozit pe venit in suma de ... lei ; in sustinerea impunerii efectuate se invoca faptul ca prin Sentinta civila nr. 163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani ( avand ca obiect iesirea din indiviziune) se dispune atribuirea in proprietatea d-nei X a suprafetei de 13,5 mp teren arabil situat in strada ..... Focsani.

**IN DREPT**, se face aplicarea urmatorului cadru legal :

### ***Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal,***

Art. 77<sup>1</sup>: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 :

-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.

(2) Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:

a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;

b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donatie între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de *moștenire* nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(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.

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza cel puțin o dată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile, care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. 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(...).

### ***HG nr. 44 / 22 ianuarie 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal***

151^2. Definirea unor termeni (Norme metodologice date in aplicarea art 77^1 din Codul fiscal)

a) prin contribuabil, în sensul art. 77^1 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. În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbași (...).

b) prin construcții de orice fel se înțelege : construcții cu destinația de locuință; construcții cu destinația de spații comerciale; construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale , garaje , parcări ; orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

4

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, arabil, pășune, fâneată,

forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

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; (...)

151<sup>6</sup>. Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.

151<sup>7</sup>. (...) Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii(...). În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice.(...).

**IN SPETA,** intrucit in Sentinta civila nr. 163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani (avand ca obiect "iesirea din indiviziune" si prin care se dispune atribuirea in proprietatea d-nei BRAICAU CARMEN-CAMELIA a unor bunuri imobile situate in strada Verde nr. 12A Focsani : teren curti constructii , casa si teren arabil) nu se regaseste o expertiza care sa stabileasca valorile de circulatie ale imobilelor - baza de calcul a impozitului datorat in temeiul art 77<sup>1</sup> (1) din Legea nr 571/2003 privind Codul fiscal ( „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...) si pct. 151<sup>2</sup> lit.a din HG nr 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal („in 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”) a fost stabilita in mod corect, in conditiile precizate la pct. 151<sup>6</sup> din HG nr 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, respectiv in baza expertizelor privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare comunicate de camera notarilor publici catre D.G.F.P. Vrancea.

In ceea ce priveste solicitarea petentei privind exonerarea de la plata impozitului stabilit prin deciziile de impunere nr. 3930115233378, 39320115237078 si 3930115236926/28.05.2012 intocmite de reprezentantii D.G.F.P. Vrancea, mentionam faptul ca legiuitorul a prevazut in mod expres si limitativ cazurile in care nu se datoreaza impozit, petentul neincadrindu-se in nici una dintre situatiile stipulate la art. 77 <sup>1</sup> alin (2) si (3) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal , dupa cum urmeaza :

- „impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri: a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale ; b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soț (art. 77 <sup>1</sup> alin 2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal);

- „pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1) dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii (art. 77 ^1 alin 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal).

In ceea ce priveste argumentul petentului potrivit caruia nu datoreaza impozit pe motiv ca „nu s-a efectuat un transfer de proprietati imobiliare”, acesta nu poate fi retinut in solutionarea favorabila a cauzei intrucit **IESIREA DIN INDIVIZIUNE** dispusa prin Sentinta civila nr. 163/18.01.2012 a Judecatoriei Focsani **REPREZINTA O INCETARE A PROPRIETATII COMUNE** asupra unui bun sau asupra unei universalitati de bunuri, astfel incit , in locul unei cote-parti abstracte , **FIECAREI PERSOANE I SE ATRIBUIE IN EXCLUSIVITATE O PORTIUNE DETERMINATA , CONCRETA**. Astfel, in contextul Sentintei civile nr. 163/18.01.2012 se precizeaza faptul ca instanta dispune “iesirea partilor” (X si .....) “din indiviziune”.

Avind in vedere aspectele prezentate mai sus, in temeiul actelor normative precizate in referat, art. 216 din OG 92/2003 R privind Codul de procedura fiscala, coroborat cu art 11.1 din <Ordin nr. 2137 / 2011 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea **titlului IX** din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală>, se DECIDE respingerea contestatiei ca fiind neintemeiata pentru suma de 597 lei reprezentind <impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012>, stabilit de reprezentantii DGFP Vrancea prin deciziile de impunere nr. 393011523378, 39320115237078 si 3930115236926/28.05.2012.