

D E C I Z I A nr.4065/545/05.12.2013

privind soluționarea contestației formulată de doamna X, înregistrată la DGRFP Timișoara sub nr.../...2013

Direcția generală regională a finanțelor publice Timișoara a fost sesizată cu adresa nr.../...2013 de către Serviciul fiscal municipal Hunedoara asupra contestației formulată de doamna X, împotriva Deciziei de impunere nr.../...2013 privind plățile anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale pentru anul 2013, emisă de către AFP Hunedoara și care vizează suma de ... lei, reprezentând plăți anticipate în contul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunurilor.

În ceea ce privește încadrarea în termen a contestației formulată de petentă, se rețin următoarele:

În raport de data comunicării prin poștă, cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire a Deciziei de impunere nr.../ ...2013, respectiv data de 19.08.2013, contestația formulată împotriva actului administrativ fiscal a fost depusă în termenul legal prevăzut de art.207 alin.(1) din OG nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind înregistrată la Serviciul fiscal municipal Hunedoara la data de 28.08.2013, așa cum rezultă din ștampila Registraturii.

Contestația îndeplinește cerințele care privesc semnătura contestatoarei.

Văzând că în speța sunt întrunite condițiile prevăzute de art.205, art.206 și art.209 din OG nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția generală regională a finanțelor publice Timișoara este investită să se pronunțe asupra contestației.

I. Prin contestație, doamna X, solicită anularea deciziei de impunere pentru anul 2013, susținând următoarele:

În calitate de proprietară a unui spațiu comercial, a încheiat contractul de închiriere înregistrat la Administrație sub nr.../...2011.

Deși contractul de închiriere s-a încheiat pentru o perioadă de trei ani, la data de 17.10.2011 a fost denunțat de ambele părți, de comun acord prin încheierea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, prin care s-a obligat să vândă spațiul comercial.

Contestatoarea consideră că nu poate fi obligată la plata impozitului calculat doar pentru simplul fapt că nu a depus antecontractul de vânzare-cumpărare la Administrație, arătând faptul că, impozitul pe venit legal datorat este cel aferent perioadei 19.05.2011 - 17.10.2011.

II. Organele fiscale ale Administrației finanțelor publice a municipiului Hunedoara, au consemnat următoarele:

În baza art.82 și art.296²⁴ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal a fost emisă Decizia de impunere nr.../...2013 privind plățile anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale pentru anul 2013, care vizează suma de ... lei, reprezentând plăți anticipate în contul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunurilor.

III. Luând în considerare constatările organului fiscal, motivele invocate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative invocate, se rețin următoarele:

Cu privire la suma de ... lei reprezentând plăți anticipate în contul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunurilor, aferente anului 2013, cauza supusă soluționării este dacă sunt datorate plățile anticipate cu titlu de impozit, în condițiile în care, petenta nu a înregistrat la organul fiscal, documente din care să rezulte că a avut loc transferul dreptului de proprietate al imobilului printr-o operațiune de vânzare-cumpărare, perfectată prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

În fapt, în data de 19.05.2011 este înregistrat la AFP Hunedoara contractul de închiriere sub nr..., pentru perioada 18.05.2011 - 18.05.2014, părțile contractante fiind doamna X, în calitate de proprietar al imobilului și SC Y SRL, reprezentată prin domnul Y, în calitate de chiriaș, cu o chirie lunară de ... euro.

La data de 04.07.2013, prin adresa înregistrată la AFP Hunedoara sub nr..., contestatoarea notifică încetarea contractului de închiriere începând cu data de 17.10.2011, conform promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.

Urmare adresei depusă, organele fiscale au procedat la prelucrarea cererii și au emis în baza art.82 și art.296²⁴ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, Decizia de impunere nr.../...2013 privind plățile anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale pentru anul 2013, în sumă de ... lei, calculate și repartizate pe termene de plată până la data de 25.09.2013, la venitul brut estimat de ... lei din care s-a dedus o cotă forfetară de cheltuieli în sumă de ... lei, astfel:

- plăți anticipate: ... lei - termen de plată 25.03.2013
- plăți anticipate: ... lei - termen de plată 25.06.2013
- plăți anticipate: ... lei - termen de plată 25.09.2013

Prin contestația formulată, contestatoarea susține că, deși contractul de închiriere s-a încheiat pentru o perioadă de trei ani, la data de 17.10.2011 a fost denunțat de ambele părți, de comun acord prin încheierea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, prin care s-a obligat să vândă spațiul

comercial, invocând în acest sens faptul că, impozitul pe venit legal datorat este cel aferent perioadei 19.05.2011 - 17.10.2011.

În drept, referitor la veniturile din cedarea folosinței bunurilor, Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin HG nr.44/2004 cu modificările și completările ulterioare, prevăd următoarele:

Art.62 “Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

(1) Venitul brut din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, ..., reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți, pentru fiecare an fiscal, indiferent de momentul încasării acestora...”

(2) Venitul net din cedarea folosinței bunurilor se stabilește prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra venitului brut.”

Art.63 “Plăți anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor

(1) Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor pe parcursul unui an, cu excepția veniturilor din arendare, datorează plăți anticipate în contul impozitului pe venit către bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 82.”

Art.81 “Declarații privind venitul estimat/norma de venit

(2) Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare pentru care impunerea este finală, au obligația să depună o declarație privind venitul estimat/norma de venit, în termen de 15 zile de la încheierea contractului între părți. Declarația privind venitul estimat/norma de venit se depune odată cu înregistrarea la organul fiscal a contractului încheiat între părți.

(3) Contribuabilii care în anul anterior au realizat pierderi și cei care au realizat venituri pe perioade mai mici decât anul fiscal, precum și cei care, din motive obiective, estimează că vor realiza venituri care diferă cu cel puțin 20% față de anul fiscal anterior depun, odată cu declarația privind venitul realizat, și declarația privind venitul estimat/norma de venit.”

Art.82 “Stabilirea plăților anticipate de impozit

(1) Contribuabilii care realizează venituri din activități independente, din cedarea folosinței bunurilor, (...) sunt obligați să efectueze în cursul anului plăți anticipate cu titlu de impozit, (...).

(2) Plățile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent pe fiecare sursă de venit, luându-se ca bază de calcul venitul anual estimat (...) prin emiterea unei decizii care se comunică contribuabililor, potrivit legii. (...) Plățile anticipate pentru veniturile din cedarea folosinței bunurilor, (...), se stabilesc de organul fiscal astfel:

a) pe baza contractului încheiat între părți; (...)

(3) *Plățile anticipate se efectuează în 4 rate egale, până la data de 25 inclusiv a ultimei luni din fiecare trimestru.(...).*

(4) *Termenele și procedura de emitere a deciziilor de plăți anticipate vor fi stabilite prin ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală.*

(5) *Pentru stabilirea plăților anticipate, organul fiscal va lua ca bază de calcul venitul anual estimat, în toate situațiile în care a fost depusă o declarație privind venitul estimat/norma de venit pentru anul curent, sau venitul net din declarația privind venitul realizat pentru anul fiscal precedent, după caz. La stabilirea plăților anticipate se utilizează cota de impozit de 16% prevăzută la art. 43 alin. (1)....”*

Art.83 “Declarația privind venitul realizat

(1) Contribuabilii care realizează, individual sau într-o formă de asociere, (...) venituri din cedarea folosinței bunurilor, (...) au obligația de a depune o declarație privind venitul realizat la organul fiscal competent, pentru fiecare an fiscal, până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturii. Declarația privind venitul realizat se completează pentru fiecare sursă și categorie de venit. Pentru veniturile realizate într-o formă de asociere, venitul declarat va fi venitul net/pierderea distribuită din asociere.”

Norme metodologice

175. “Declarațiile privind venitul realizat sunt documentele prin care contribuabilii declară veniturile și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării veniturilor, pe fiecare categorie de venit și pe fiecare sursă, în vederea stabilirii de către organul fiscal a plăților anticipate.”

176. “Declarațiile privind venitul realizat se depun de contribuabilii care realizează, individual sau într-o formă de asociere, venituri din activități independente, venituri din cedarea folosinței bunurilor, venituri din activități agricole pentru care venitul net se determină în sistem real, venituri din silvicultură și piscicultură.”

Declarațiile privind venitul realizat se depun, în intervalul 1 ianuarie - 25 mai inclusiv al anului următor celui de realizare a veniturii, la organul fiscal competent, definit potrivit legislației în materie...”

Din coroborarea textelor de lege mai-sus menționate, se reține că acei contribuabili care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor sunt obligați să efectueze în cursul anului plăți anticipate cu titlu de impozit, pe baza deciziei de impunere privind plăți anticipate emise de către autoritatea fiscală competentă.

Plățile anticipate se stabilesc, în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, pe baza contractului încheiat între părți, a declarației speciale privind veniturile realizate sau declarate de venit estimat, și care, se înregistrează în prealabil de către contribuabil la organul fiscal teritorial de care aparține, iar plățile se fac defalcate pe termene de plată.

Referitor la susținerile petentei potrivit cărora, impozitul pe venit legal datorat este cel aferent perioadei 19.05.2011 - 17.10.2011, arătând faptul că la data de 17.10.2011, contractul de închiriere nr.../19.05.2011 a fost denunțat de ambele părți, de comun acord prin încheierea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, acestea nu pot fi reținute în soluționarea favorabilă a contestației întrucât până la data formulării contestației și a emiterii deciziei de soluționare nu există o vânzare perfectă între părți și în acest sens, proprietatea nu este de drept strămutată la cumpărător.

Prin această promisiune, doamna X în calitate de promitent vânzător, se obligă să vândă promitentului cumpărător, domnul Y, imobilul situat în ..., la prețul de ... lei, și să încheie un contract autentic de vânzare- cumpărare.

În cazul în speța, promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare încheiată în anul 2011 nu constituie o vânzare - cumpărare autentică și nu produce efectele unei asemenea tranzacții.

Promisiunea bilaterală constituie un contract distinct, ce dă naștere *la drepturi de creață*, ambele părți obligându-se să încheie în viitor, la prețul stabilit, un contract de vânzare-cumpărare.

Spre deosebire de promisiunea bilaterală, prin contractul de vânzare - cumpărare se realizează transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândind dreptul de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Totodată se reține faptul că, atunci când între promitenți intervine încheierea contractului de vânzare - cumpărare, operațiunea de vânzare intră în sfera de impozitare a veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal prevăzute de art.77¹ alin.(1) din Codul Fiscal, iar subiectul impozabil este, potrivit pct.151² din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal, persoana din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate.

Prin urmare, ținând cont de prevederile legale menționate și întrucât între promitenți nu s-a perfectat contractul de vânzare - cumpărare, considerentele expuse demonstrează că plățile anticipate în contul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunurilor calculate în sarcina petentei, în sumă de ... lei are temeii legal și, pe cale de consecință, se va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de doamna X, în baza prevederilor art.216 alin.1 din OG nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile pct.11.1 lit.a) din OANAF nr.450/2013 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea titlului IX din OG nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, potrivit cărora: "*contestația poate fi respinsă ca: a) neîntemeiată, în situația în care argumentele de fapt și de drept prezente în susținerea contestației nu sunt de natură să modifice cele dispuse prin actul administrativ fiscal atacat*".

Pentru considerentele arătate în conținutul deciziei, în temeiul prevederilor art.216 alin.1 din OG nr.92/2003 Republicată, privind Codul de procedură fiscală, titlul IX privind soluționarea contestațiilor formulate împotriva măsurilor dispuse prin actele administrative fiscale, în baza referatului nr. _____, se

DECIDE:

Respingerea ca neîntemeiată contestația formulată de doamna X împotriva Deciziei de impunere nr.../...2013 privind plățile anticipate cu titlu de impozit pe venit/contribuții de asigurări sociale de sănătate, precum și obligațiile de plată cu titlu de contribuții de asigurări sociale pentru anul 2013 și care vizează suma de ... lei, reprezentând plăți anticipate în contul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunurilor.

Prezenta decizie se comunică la:

- doamna X
- Serviciul Fiscal municipal Hunedoara.

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată la instanța judecătorească de contencios administrativ competentă, în termen de 6 luni de la comunicare.

DIRECTOR GENERAL,