

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad cu adresa nr. xxx/15.12.2011, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad sub nr. xxx/15.12.2011, asupra contestației formulate de

DI. XXX
CNP: XXX
cu domiciliul în loc. XXX

înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad sub nr. XXX/2011 și a procedat la analizarea dosarului cauzei, constatând următoarele:

Petentul **XXX** a formulat contestație împotriva **Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011** emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Arad, înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad sub nr. XXX/09.12.2011.

Suma totală contestată este în cuantum de **XXX lei**, și reprezintă impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2011.

Contestația a fost depusă în termenul legal de depunere prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Contestația a fost semnată de petent după cum prevede art. 206 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată.

Fiind îndeplinita procedura de forma, s-a trecut la soluționarea pe fond a contestației:

I. Petentul **XXX** formulează contestație împotriva **Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011** emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Arad, susținând că baza legală prin care a fost calculată datoria de **XXX lei**, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare, este greșit aplicată.

- Conform Sentinței civile nr. XXX/15.02.2010 a Judecătoriei Arad, rămasă definitivă și irevocabilă, stabilește exact suma la care petentul a transferat $\frac{1}{2}$ părți de proprietate din imobilul situat în Arad, str. XXX,

adică XXXlei, viitoarei soții, printr-o convenție, raportat la prețul stabilit de Recons SA în 1997 la cumpărare conform Legii nr. 112/1995;

- Suma de XXX lei care i-a fost calculată drept bază de impunere, nu a încasat-o niciodată și pe cale de consecință nu poate datora impozit pe venituri pe care nu le-a avut;

Totodată, invocă prevederile art. 77 (1) din Legea nr.571/2003 în care se stabilește modul de calculare al impozitului în cazul transferului dreptului de proprietate prin acte între vii. Or, în cazul din speța de față transferul dreptului de proprietate s-a realizat printr-o hotărâre judecătorească deci nu printr-un act încheiat între două părți (petentul și numita XXX) și prin urmare nu ar fi aplicabile dispozițiile acestui articol privind modul de stabilire al impozitului, acesta urmând a fi calculat în funcție de suma consfințită ca preț prin hotărâre judecătorească.

În concluzie, solicită recalcularea datoriei la venitul real încasat, organele fiscale raportându-se la sentința mai sus menționată, care are putere de lege.

II. Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011, organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Mun. Arad au stabilit în sarcina d-lui XXX un impozit pe venitul din înstrăinarea bunurilor imobile datorat în suma de **XXX lei** calculat în baza art. 77¹ alin. 4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. XXX din data de 30.11.2011, a Sentinței Civile nr. XXX pronunțată în ședința din data de 15.02.2010 de către Judecătoria Arad în dosarul nr. XXX/55/2009 rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a Deciziei civile nr. XXX/R/23.03.2011 a Curții de Apel Timișoara, a adresei nr. XXX/03.11.2011 emisă de Primăria Mun. Arad–Direcția Venituri-Serviciul Impunere Persoane Fizice, precum și a Raportului de evaluare globală privind valoarea de circulație a bunurilor imobile pentru județul Arad pentru anul 2011.

Conform art. 77¹ alin. 4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, se prevede: „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 de expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză, ...**”.

III. Cauza supusa soluționării este dacă organul fiscal a procedat corect la impozitarea veniturilor din transferul

proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 în sarcina domnului XXX, în condițiile în care Sentința civilă nr. XXX/15.02.2010 a Judecătoriei Arad, rămasă definitivă și irevocabilă, a statuat că „prezenta să țină loc de contract de vânzare – cumpărare a unei cote de ½ din imobilul situat în XXX (...) la prețul de XXX lei, intervenit între pârâțul XXX, în calitate de vânzător și reclamanta XXX, în calitate de cumpărător”; având în vedere că prețul de XXX lei a fost stabilit de Recons SA în 1997 la cumpărare conform Legii nr. 112/1995.

In fapt, la data de 23.10.1997, petentul XXX, în baza Legii nr. 112/1995, a cumpărat de la Statul Român, reprezentat de SC RECONS SA Arad, imobilul situat în XXX, înscris în CF nr. 56596 Arad, constând în apartament în suprafață de 144 mp, încheindu-se Contractul de vânzare cumpărare nr. 2689, în urma căruia a devenit unic proprietar al imobilului, asupra căruia greva interdicția de înstrăinare pe timp de 10 ani, prețul locuinței fiind de 31.585.446 lei. S-a achitat un avans de 30%, prețul boxei și partea din preț reprezentând „comision” la data încheierii contractului (valoarea acestor sume, achitate conform chitanțelor individualizate în contract fiind în sumă de 10.535.560 lei).

La data de 24.10.1997, între petentul XXX și d-na XXX – în calitate de viitoare soție – a intervenit o „Convenție”, conform căreia părțile „au stabilit cumpărarea în cote părți egale (½, ½) a apartamentului nr. 5 situat în imobilul de pe str. Cloșca nr. 11 Arad, de la SC RECONS SA Arad (cf. Legii 112/1995). S-a arătat că „în acest sens” d-na XXX a achitat în data de 23.10.1997 suma de 10.535.560 lei, precum și faptul că „plata prețului apartamentului se va face de ambele părți contractante, câte o jumătate fiecare, conform cotelor convenite”.

Dovada plății acestei sume și contractul de vânzare cumpărare „sunt pe numele lui XXX, el fiind beneficiarul contractului de închiriere și persoana îndreptățită, conform legii, să cumpere apartamentul”. Intenția părților a fost de a reglementa și publicitatea imobiliară „privind cota de ½ a d-nei XXX”, „îndată ce legea va permite”; că părțile –deoarece legea nu permite mai mult- convin notarea în cartea funciară a unei promisiuni de vânzare cumpărare și înscrierea unui uzufruct viager în favoarea d-nei XXX.

Prin Decizia civilă nr. XXX/A/2003 a Tribunalului Arad, pronunțată la 20.11.2003 s-a menținut sentința Judecătoriei Arad prin care se respinge cererea d-nei XXX de „înscriere în cartea funciară a dreptului de uzufruct viager și a promisiunii de vânzare – cumpărare”.

La data de 27.02.2008 dl. XXX a constituit, prin contract, un drept de uzufruct viager asupra imobilului situat în XXX, înscris în CF nr. 56596 Arad, în favoarea d-nei XXX.

Prin Decizia civilă nr. XXX/R/2009 a Tribunalului Arad, pronunțată la 15.01.2009, s-a admis recursul reclamantei XXX și s-a modificat sentința Judecătorei Arad prin care se pronunțase nulitatea absolută a convenției încheiate la 24.10.1997, în sensul respingerii acțiunii.

Opinia instanței este că prețul conținut de convenția în discuție este clar determinabil și că părțile au stabilit ca $\frac{1}{2}$ din imobil să treacă „îndată ce legea o va permite” în patrimoniul d-nei XXX contra sumei de XXX lei noi (adică 10.535.560 lei plus $\frac{1}{2}$ din 21.226.886 lei vechi).

Prin sentința civilă nr. XXX/2010 pronunțată în ședința din data de 15.02.2010, ramasa definitivă și irevocabilă la data de 23.03.2011, instanța a admis acțiunea formulată de reclamanta XXX, cu domiciliul ales la XXX, în loc. XXX, jud. Arad, în contradictoriu cu pârâții XXX și XXX, constatând inopozabilitatea parțială față de reclamantă a contractului încheiat între părți, autentificat sub nr. 270 la BNP XXX, adică în ceea ce privește constituirea dreptului de uzufruct viager asupra unei cote de $\frac{1}{2}$ din imobilul situat în XXX, înscris în CF nr. 56596 Arad, constând în apartament în suprafață de 144 m.p.

S-a dispus radierea înscrierii având ca obiect dreptul de uzufruct viager al pârâtei XXX din CF nr. 56596 Arad și că aceasta hotărâre judecătorească să țină loc de contract de vânzare – cumpărare a unei cote de $\frac{1}{2}$ din imobilul situat în XXX, înscris în CF nr. 56596 lei, constând în apartament în suprafață de 144 mp, la prețul de XXX lei, intervenit între pârâtul XXX, în calitate de vânzător, și reclamanta XXX, în calitate de cumpărător.

În temeiul acestei sentințe civile și a art. 77¹ alin. 4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu pct. 151⁵ din normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal, A.F.P. a mun. Arad a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011, prin care a stabilit că d-nul XXX, proporțional cu cota de proprietate de $\frac{1}{2}$ detinută din imobilul situat în XXX, datorează cu titlu de impozit suma de XXX lei, calculată la o bază de impunere în suma de XXX lei.

Din documentele existente la dosarul cauzei, respectiv Nota de constatare nr. XXX/ad/30.11.2011, a rezultat că baza de impunere a fost calculată de către organul fiscal teritorial având în vedere valoarea de calcul a fondului imobiliar, stabilită prin expertiză întocmită de camera notarilor publici.

În drept, referitor la veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art.77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare prevede:

ART. 77¹ 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.*

(...)

(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 (...).

(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 Finantelor 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 va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa 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 înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de

mostenitor sau, dupa caz, a hotarârilor judecatoresti, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica îndeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin. (1) si (3) si, în cazul în care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere pâna la plata impozitului”

coroborat cu pct.151², pct.151⁵, pct.151⁶ si pct.151⁷ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003, privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr.44/2004 unde se precizeaza:

"151² . Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizica careia îi revine obligatia de plata a impozitului.

(...)

151⁵ . La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77¹ alin. (1) si (3) din Codul fiscal se calculeaza la valoarea declarata de parti. În cazul în care valoarea declarata de parti este mai mica decât valoarea orientativa stabilita prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare. (...)"

*151⁶. 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.*

(...)

Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a instantei de fond hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. În situatia în care instantele judecatoresti nu transmit în termenul legal documentatia prevazuta de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentatiei prezentate de acesta.

În situatia în care la primirea documentatiei transmise de instantele judecatoresti constata diferente care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilita potrivit hotarârii judecatoresti sau documentatiei aferente hotarârii, în situatia în care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

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. 151⁶ din prezentele norme metodologice. (...)

Având în vedere prevederile legale mai sus citate, rezultă că 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 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 notarilor publici, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

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

Prin sentința civilă nr. XXX/2010 pronunțată în ședința din data de 15.02.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 23.03.2011, instanța a admis acțiunea formulată de reclamanta XXX, cu domiciliul ales la XXX, în loc. XXX, jud. Arad, în contradictoriu cu pârâții XXX și XXX, constatând inopozabilitatea parțială față de reclamantă a contractului încheiat între părți, autentificat sub nr. 270 la BNP XXX, adică în ceea ce privește constituirea dreptului de uzufruct viager asupra unei cote de $\frac{1}{2}$ din imobilul situat în XXX, înscris în CF nr. 56596 Arad, constând în apartament în suprafață de 144 m.p.

Instanța de judecată a dispus radierea înscrierii având ca obiect dreptul de uzufruct viager al pârâtei XXX din CF nr. 56596 Arad.

Totodată în dispozitivul sentinței civile instanța a dispus ca aceasta hotărâre judecătorească „**să țină loc de contract de vânzare – cumpărare a unei cote de $\frac{1}{2}$ din imobilul situat în XXX, înscris în CF nr. 56596, constând în apartament în suprafață de 144 mp, la prețul de XXX lei, intervenit între pârâțul XXX, în calitate de vânzător, și reclamanta XXX, în calitate de cumpărător.**”

Prin urmare, momentul realizării transferului dreptului de proprietate asupra imobilului coincide cu data ramanerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de

vanzare-cumparare, data de la care se naste si obligatia platii impozitului pe veniturile obtinute din acest transfer.

In cazul in care transferul dreptului de proprietate se finalizeaza printr-o hotarare judecatoreasca impozitul se va calcula si se va incasa de organul fiscal competent, in baza hotararii judecatoresti definitive si irevocabile comunicata de instanta judecatoreasca; atunci cand in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului, organul fiscal are obligatia sa utilizeze valoarea orientativa stabilita prin expertizele întocmite de Camerele notarilor publici.

În condițiile în care în hotărârea judecatorească nu a fost precizată **valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în condițiile legii, în documentația aferentă hotărârii nefiind cuprinsă vreo expertiză privind stabilirea valorii de circulație a imobilului**, organul fiscal a procedat corect și legal la stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat **prin aplicarea cotei de 2%** asupra valorii de circulație a proprietății și anume la valoarea de XXX lei, utilizând valoarea orientativă stabilită de expertiză Camerei Notarilor Publici, raportată la cota detinută din dreptul de proprietate de către dl. XXX, emitând decizia de impunere nr. XXX/30.11.2011 prin care a stabilit un impozit datorat în suma de XXX lei.

Pretențiile petentului din contestația formulată referitoare la prețul stabilit de Recons SA în 1997, la cumpărare, conform Legii nr. 112/1995, se situează în afara cadrului legal care reglementează în materie, neputând fi reținute în soluționarea favorabilă a cauzei deoarece prețul stabilit de Recons SA în 1997, înscris în hotărârea judecătorească nu reprezintă valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, în documentația aferentă hotărârii judecătorești nefiind cuprinsă vreo expertiză privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, așa cum dispun în mod expres normele legale precitate.

Ținând cont de cele prezentate rezulta ca impozitul calculat în sarcina petentului în suma de XXX lei prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011 a fost stabilit conform normelor legale incidente în cauză și pe cale de consecință, contestația urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art.77¹ alin.(1), alin.(3), alin.(4), alin.(5) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct.151², pct.151⁴, pct.151⁵, pct.151⁶ și pct.151⁷ din Normele metodologice de aplicare a

Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr.44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu art. 216 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

D E C I D E

Respingerea contestației formulată de **d-nul XXX**, CNP: XXX, cu domiciliul în loc. XXX, împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. XXX/30.11.2011 emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Arad pentru suma de **XXX lei**, reprezentând impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2011, ca neîntemeiată.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Arad în termen de 6 luni de la data comunicării.

Director executiv ,