

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad cu adresele nr.xxxxx.09.2011 și nr. xxxxxx.09.2011, înregistrate la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad sub nr. xxxxx.09.2011 și nr. xxxxxx.09.2011 asupra contestațiilor formulate de

**D-na xxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
cu domiciliul în xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

înregistrate la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad sub nr. xxxxx.08.2011 și nr. xxxxxxxx/30.08.2011 și a procedat la analizarea dosarului cauzei, constatând următoarele:

Petenta xxxxxx a formulat contestații împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx08.2011 și a Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011 emise de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad solicitând anularea acestora ca fiind netemeinice și nelegale.

Suma totală contestată este în cuantum de **xxxxxxx lei**, reprezentând impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2011, stabilită astfel:

- **xxxxx lei** prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011;
- **xxxxxx lei** prin Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxxxxxxxx.08.2011.

În condițiile în care contestațiile petentei formulate împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011 și a Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul

proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011 emise de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad, vizează aceeași categorie de obligații fiscale emise de același organ fiscal, respectiv impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2011 în sumă totală de xxxxxx lei, în temeiul prevederilor punctului 9.6 din Ordinul nr. 2137/2011 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, s-a întocmit Referatul cu propuneri de conexasie a contestațiilor din data de xxxx.10.2011. Referatul a fost aprobat de către conducerea Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Arad, cu consecința emiterii unei singure decizii de soluționare a acestor contestații.

Contestațiile au fost depuse în termenul legal de depunere prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Contestațiile au fost semnate de petentă, după cum prevede art. 206 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Fiind îndeplinită procedura de formă, s-a trecut la soluționarea pe fond a contestației:

I. Petenta xxxxxxxx formulează contestații împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011 și a Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx.08.2011 emise de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad, susținând că nu datorează sumele reprezentând impozit datorat pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2011, în sumă totală de xxxxxxx lei, stabilite în sarcina sa prin deciziile de impunere atacate, solicitând constatarea nulității acestor decizii ca fiind netemeinice și nelegale și emiteria unor noi decizii care să aibă în vedere valoarea reală a bazei de impunere și a impozitului datorat conform valorilor reale ale imobilelor așa cum sunt menționate în Sentință.

Totodată, invocă prevederile art. 77 (1) din Legea nr.571/2003 arătând că la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat se au în vedere informațiile trimise de instanțele de judecată, valoarea declarată de contribuabil sau o valoare orientativă, în situația de față, valoarea reală declarată reținută de instanță fiind de xxxxxxx lei, astfel că, aceasta trebuia avută în vedere ca baza de impunere și în baza căreia să se stabilească impozitul datorat.

De asemenea, susține că „nu s-a avut în vedere nici măcar valoarea de xxxxxx lei stabilită ca valoare impozabilă a imobilelor conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. xxxxxx05.2011 eliberat de Primăria xxxxx ”, anexat în fotocopie la dosarul cauzelor.

Referitor la impozitul în sumă de xxxx lei stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx.08.2011, petenta susține că impozitul se datorează pentru veniturile din transferul de proprietate, ori în situația în care a dobândit cota de 1/8 parte din imobil prin moștenire ca urmare a decesului tatălui, și nu cota de 1/4 reținută în baza de calcul nu datorează impozit deoarece nu este transfer de proprietate ci moștenire, astfel că nu datorează nicio sumă cu titlu de impozit pe venit.

**II.** Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011, organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului xxxxx au stabilit în sarcina d-nei xxxxx un impozit pe venitul din înstrăinarea bunurilor imobile datorat în sumă de **xxxx lei** calculat în baza art. 77<sup>1</sup> alin. 4 din Legea nr. 571/2003 coroborat cu pct. 151<sup>5</sup> din normele metodologice pentru aplicarea art.77<sup>1</sup> alin. 4 din Codul Fiscal, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal utilizând valoarea orientativă stabilită de expertiza întocmită de Camera Notarilor Publici.

Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx.08.2011, organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Arad au stabilit în sarcina d-nei xxxxxx un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare (moștenire) datorat în sumă de **xxxxx lei** calculat în baza art. 77<sup>1</sup> alin.4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal coroborat cu pct.151<sup>5</sup> din normele metodologice pentru aplicarea art.77<sup>1</sup> alin. 4 din Codul Fiscal, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal utilizând valoarea orientativă stabilită de expertiza întocmită de Camera Notarilor Publici.

**III.** Având în vedere actele și documentele dosarului, susținerile contestatoarei în raport cu prevederile actelor normative invocate, se rețin următoarele:

**1. Referitor la suma de xxxx lei reprezentând impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare stabilit privind Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților**

**imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx. 08.2011**, s-au reținut următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă doamna xxxxx datorează integral impozitul în sumă de xxxxxx lei pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care tranzacția de vânzare – cumpărare a avut loc între rude de gradul I și II.

**In fapt**, prin antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 07.08.2010 d-na xxxxx, d-nul xxxx și d-na xxxx s-au obligat să transmită d-lui xxxxxx, dreptul lor de proprietate asupra cotelor – părți legale ce le reveneau din imobilul compus din teren fânețe în suprafață de 65936 mp și construcții, pentru prețul de xxxxx lei, din care xxxxx lei achitat integral d-nei xxxx, xxxx lei achitat integral d-nului xxxx și xxxxx lei achitat integral d-nei xxxxx.

Prin sentința civilă nr. xxxxxx/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011, instanța a admis acțiunea formulată de reclamantul xxxxx cu domiciliul în xxxxxx. xxxxx în contradictoriu cu pârâții xxxx, xxxxxxxx și xxxxxxxx confirmând vânzarea-cumpărarea efectuată în baza antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 07.08.2010 cu consecința obligării pârâților xxxxxx, xxxxxx și xxxxx la încheierea unui contract autentic de vânzare – cumpărare cu reclamantul xxxxxxxx, în caz contrar această hotărâre judecătorească ținând loc de contract autentic de vânzare – cumpărare a imobilului compus din teren extravilan în suprafață de 65936 mp și construcții pentru care s-a plătit prețul de xxxxx lei și dispunând intabularea în CF a dreptului de proprietate asupra acestora în favoarea reclamantului xxxxxx cu titlu de drept de moștenire și cumpărare.

În temeiul acestei sentințe civile și a art. 77<sup>1</sup> alin. 4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu pct. 151<sup>5</sup> 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. xxxxxx.08.2011, prin care a stabilit ca d-na xxxxxx, proporțional cu cota de proprietate de 1/8 deținută din imobil constând din casa + teren în suprafață de 65.936 mp situată în sat xxxxx, nr. xxxxx, Com. xxxxx, jud. xxxxx, datorează cu titlu de impozit suma de xxxxx lei, calculată la o bază de impunere în sumă de xxxxxx lei ( valoarea finală de calcul conform cotei de proprietate fiind xxxxxx lei adică xxxxxx lei ).

Din documentele existente la dosarul cauzei, respectiv Nota de constatare nr. xxxxx.08.2011 și nr. xxxxxx.08.2011, a rezultat că baza de impunere a fost calculată de către organul fiscal teritorial având în

vedere valoarea de calcul a fondului imobiliar, pentru localitatea xxxxxx, stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici.

**În drept, referitor la veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art.77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare prevede:**

*„ 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.*

*(...)*

*(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. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.”*

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezultă că este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și a terenurilor de orice fel fără construcție, 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 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 notarilor publici, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

Totodată se constată ca art. 77<sup>1</sup> 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, republicata, cu completările și modificările ulterioare, definește gradele de rudenie la art. 46, astfel:

*„Gradul de rudenie se stabilește astfel:*

*a) în linie dreaptă, după numărul nașterilor; astfel, **fiul și tatăl 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 ascendentele comune 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. xxxx/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011, instanța de judecată exercitând controlul de legalitate, a confirmat tranzacția la prețul de xxxx lei, având ca obiect proprietatea imobiliară compusă din casă + teren extravilan în suprafața de 65.936 mp situată în sat xxxx, nr.xxx, Com. xxx, jud. xxxx, având în calitate de vânzători pe xxxx, xxxx și xxxx care s-au obligat să transmită dreptul lor de proprietate asupra cotelor – părți legale ce le reveneau din imobilul respectiv și în calitate de cumpărător pe xxxxx, întrucât în dispozitivul Sentinței civile nr. xxxx/2010 s-a prevăzut în mod expres că, în cazul în care părțile xxxx, xxxx și xxxx nu încheie un contract autentic de vânzare – cumpărare cu reclamantul xxxx, hotărârea judecătorească **"ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare"**.

Prin urmare, momentul realizării transferului dreptului de proprietate asupra terenului coincide cu data rămânerii definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, data de la care se naște și obligația plății impozitului pe veniturile obținute din acest transfer.

Din conținutul Sentinței civile nr. xxxxxx1/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011 a rezultat faptul că tranzacția prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra imobilului compus din casă + teren în suprafață de 65.936 mp situat în sat xxxxx nr.xxxxx, xxxxxx, jud. xxxxj a fost încheiată între rude de gradul întâi și doi, în acest caz, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, respectiv la valoarea de 5.000 lei.

În cazul doamnei xxxxxx, se constată că baza de calcul a impozitului datorat este eronată, întrucât A.F.P. a Municipiului Arad nu a analizat excepția prevăzută la art. 77<sup>1</sup> alin. (4) din Legea nr. 571/2003 respectiv gradul de rudenie dintre persoanele care au efectuat tranzacția și mai apoi la determinarea impozitului pentru veniturile din transferul dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia, suportat proporțional cu cota deținută din dreptul de proprietate de către petent, ci eronat a calculat impozitul în sumă de xxxx lei prin aplicarea cotei de impozitare de 3% la valoarea xxxx lei utilizând valoarea orientativă stabilită de expertiză Camerei Notarilor Publici.

Pentru aceste considerente se va desființa Decizia de impunere anuală privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 prin care s-a

stabilit în sarcina d-nei xxxx un impozit în sumă de xxxx lei, urmând ca organul fiscal din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Arad să emită o nouă decizie de impunere care să țină seama de cele reținute în prezenta decizie de soluționare a contestației, respectiv că impozitul se stabilește la valoarea declarată de părți în actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, proporțional cu cota deținută de către d-na xxxxxx.

În speță sunt aplicabile și dispozițiile pct. 11.5 și 11.6 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.A.F. nr. 2137/2011, care precizează:

*"11.5 În situația în care se pronunță o soluție de desființare totală sau parțială a actului atacat, în considerentele deciziei se vor prezenta numai motivele care au condus la desființare."*

*11.6. Decizia de desființare va fi pusă în executare în termen de 30 de zile de la data comunicării, iar verificarea va viza strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a emis decizia, inclusiv pentru calculul accesoriilor aferente."*

Ținând cont de cele de mai sus și pentru o corectă determinare a obligațiilor de plată reprezentând impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate, în conformitate cu prevederile art. 216 alin. (3) din Codul de procedură fiscală, actul administrativ fiscal va fi desființat, urmând ca organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Arad să emită o altă decizie de impunere cu respectarea prevederilor legale și a considerentelor prezentei decizii.

**2. Referitor la suma de xxxxx lei reprezentând impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare (moștenire) stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx.08.2011, s-au reținut următoarele:**

***Cauza supusă soluționării este dacă organul fiscal a procedat corect la impozitarea veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011, în condițiile în care succesiunea nu a fost dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii.***

**În fapt,** Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx.08.2011 a fost emisă în baza Sentinței civile nr.xxxx/2010 pronunțată în



ședința publică din data de 21.12.2010 de Judecătoria xxxxxx - Județul xxxx în dosarul nr. xxxxxxxx/2010.

La dosarul cauzei se afla adresa, înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad sub nr. xxxxxx.06.2011, prin care d-na Pașca Ana solicită calcularea impozitului privind transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal conform Sentinței civile nr.xxxxx din 21.12.2010 emisă de Judecătoria xxxxx, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011.

Prin Sentința civilă nr.1031 pronunțată de Judecătoria Huedin - Județul Cluj în dosarul 1579/242/2010 în ședința publică din 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă în data de 21.02.2011, s-au statuat următoarele:

- în masa succesorală a def. Pasca Corneliu decedat la data de 07.01.2003, se include cota de  $\frac{1}{2}$  parte din imobilele teren în suprafața de 65.936 mp și construcțiile edificate pe acesta, calitatea de moștenitori legali ai defunctului având pârâții Pașca Ana în calitate de soție supraviețuitoare, în cota de  $\frac{1}{4}$  parte din masa succesorală; Pașca Ardelean, fiu, în cota de  $\frac{1}{4}$  parte din masa succesorală; Pașca Mariana, fiica, în cota de  $\frac{1}{4}$  parte din masa succesorală; și reclamantul Pașca Viorel, fiu, în cotă de  $\frac{1}{4}$  parte din masa succesorală.

- dispune intabularea în CF nou a dreptului de proprietate asupra terenului - fânețe în suprafața de 65936 mp și construcții în favoarea reclamantului Pasca Viorel în cota de  $\frac{1}{8}$  parte, cu titlu de moștenire, ca bun propriu și pârâților Pașca Ana în cotă de  $\frac{5}{8}$  parte, cu titlu de uzucapiune, construire și moștenire ca bun propriu, Pașca Ardelean în cota de  $\frac{1}{8}$  parte, cu titlu de drept de moștenire, ca bun propriu și Pașca Mariana în cotă de  $\frac{1}{8}$  parte, cu titlu de drept de moștenire, ca bun propriu.

În baza Sentinței civile nr.1031 din 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă în data de 21.02.2011, Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad a emis pe numele contribuabilei Pașca Mariana Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. 230113519882/03.08.2011, prin care a stabilit în sarcina acesteia un impozit în sumă de 290 lei, calculat în baza art. 77<sup>1</sup> alin.3 din Legea nr. 571/2003, la valoarea de 29.023 lei. Așa cum rezultă din documentele existente la dosarul cauzei, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal a utilizat valoarea orientativă stabilită prin expertize ale Camerei Notarilor Publici, respectiv 232.188 lei raportat la cota de  $\frac{1}{8}$  deținută de contribuabilă = 29.023 lei.

**In drept**, în ceea ce privește impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, la art.77<sup>1</sup> alin.(1), alin.

(3), alin.(4), alin.(5) si alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare, se precizează următoarele:

*"Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*

**ART. 77<sup>1</sup>**

*(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit (...).*

*(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate si a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), daca succesiunea este dezbatută 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) si (3) se calculează la valoarea declarata de părți în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare."*

***(5) Camerele notarilor publici vor actualiza cel puțin o data 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) si (3) se va calcula si se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si 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) si (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) si (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 moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului"***

coroborat cu pct.151<sup>2</sup>, pct.151<sup>4</sup>, pct.151<sup>5</sup>, pct.151<sup>6</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003, privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 unde se precizează:

*"151<sup>2</sup> . Definirea unor termeni:*

*a) prin contribuabil, în sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plata a impozitului.*

*(...)*

*În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauza de moarte, prin succesiune legala sau testamentara, **calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari, precum si legatarilor cu titlu particular**".*

*(...)*

*151<sup>4</sup>. În cazul procedurii succesoriale se aplica următoarele reguli:*

*a) finalizarea procedurii succesoriale are loc la data întocmirii încheierii de finalizare a succesiunii;*

*b) impozitul datorat va fi achitat de către contribuabil la data întocmirii încheierii finale de către notarul public;*

*c) în situația în care succesiunea legala sau testamentara este dezbătuta si finalizata prin întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, nu se datorează impozit. Nu se datorează impozit nici în situația în care, după finalizarea succesiunii, se solicita certificat de moștenitor suplimentar și se întocmește încheierea finala suplimentara înainte de expirarea termenului de 2 ani;*

***d) în cazul finalizării succesiunii prin întocmirea încheierii finale după expirarea termenului de 2 ani, moștenitorii datorează impozitul de 1% prevăzut în art. 77<sup>1</sup> alin. (3) din Codul fiscal;***

*e) în cazul în care succesiunea a fost finalizată prin întocmirea încheierii de finalizare înainte de expirarea termenului de 2 ani si se solicita certificat de moștenitor suplimentar după expirarea termenului de 2 ani, calculat de la data decesului autorului succesiunii, moștenitorii datorează impozit în condițiile art. 77<sup>1</sup> alin. (3) din Codul fiscal numai pentru proprietățile imobiliare ce se vor declara si menționa în încheierea finala suplimentara;*

*f) în cazul succesiunilor vacante si a partajului succesoral nu se datorează impozit;*

*g) impozitul se calculează si se încasează la valoarea proprietăților imobiliare cuprinse în masa succesorală. Masa succesorală, din punct de vedere fiscal și în condițiile art. 77<sup>1</sup> alin. (1) și (3) din Codul fiscal, cuprinde numai activul net imobiliar. În scop fiscal, prin activul net*

imobiliar se înțelege valoarea proprietăților imobiliare după deducerea pasivului succesoral corespunzător acestora. În pasivul succesiunii se includ obligațiile certe și lichide dovedite prin acte autentice și/sau executorii, precum și cheltuielile de înmormântare până la concurența sumei de 1.000 lei, care nu trebuie dovedite cu înscrisuri.

În cazul în care în activul succesoral se cuprind și bunuri mobile, drepturi de creanță, acțiuni, certificate de acționar etc., se va stabili proporția valorii proprietăților imobiliare din totalul activului succesoral, iar pasivul succesoral se va deduce din valoarea bunurilor mobile, respectiv imobile, proporțional cu cota ce revine fiecăreia din categoriile de bunuri mobile sau imobile.

După deducerea pasivului succesoral corespunzător bunurilor imobile, din valoarea acestora se determină activul net imobiliar reprezentând baza impozabilă;

**h) în cazul în care procedura succesorală se finalizează prin hotărâre judecătorească, se aplică dispozițiile pct. 151<sup>7</sup> paragraful 6 din prezentele norme metodologice.”**

(...)

151<sup>5</sup>. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77<sup>1</sup> alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urmă valoare. (...)

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> Impozitul se va calcula și se va încasa de către notarul public, pe chitanță sau bon fiscal, anterior autentificării actului sau semnării încheierii de finalizare a procedurii succesorală. (...) Documentul de plată a impozitului de către contribuabil se va menționa în încheierea de autentificare, respectiv în încheierea de finalizare a procedurii succesorală și în certificatul de moștenitor.

(...)

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 situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de

*lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta.*

*În situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constata diferențe 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 stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație 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. 151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice. (...)**

Având în vedere prevederile legale sus citate se reține că, în cazul transmiterii dreptului de proprietate cu titlu de moștenire nu se datorează impozitul pe veniturile obținute din transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului, în caz contrar moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

În cazul în care procedura succesorală se finalizează printr-o hotărâre judecătorească impozitul se va calcula și se va încasa de organul fiscal competent, în baza hotărârii judecătorești definitive și irevocabile comunicată de instanța judecătorească; atunci când în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului, organul fiscal are obligația să utilizeze *valoarea orientativă* stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

În speță, prin Sentința civilă nr. 1031/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011, s-a dezbătut succesiunea defunctului Pașca Corneliu, decedat în data de 07.01.2003, concomitent cu transmiterea reclamantului Pașca Viorel a dreptului de proprietate asupra cotelor – părți legale ce le reveneau moștenitorilor Pașca Ana, Pașca Ardelean și Pașca Mariana.

Ținând seama de data decesului (07.01.2003) și data hotărârii judecătorești prin care s-a dezbătut succesiunea (21.12.2010) se constată că aceasta nu a fost dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, fapt pentru care în cauză nu

este aplicabilă excepția reglementată la art.77<sup>1</sup> alin.3 din Codul Fiscal, motiv pentru care moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

Luând în considerare faptul că succesiunea s-a dezbătut după depășirea termenului de doi ani și ținând cont de cota de 1/4 ce revine doamnei Pașca Mariana din masa succesorală ce include 1/2 parte din imobilul compus din casă + teren extravilan în suprafață de 65.936 mp situat în Sat Poiana Horea, nr.38, com. Beliș, organul fiscal a procedat legal la calculul impozitului folosind ca bază de calcul valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camerele notarilor publici.

Față de prevederile legale aplicabile în speță, se reține că, organul fiscal a procedat corect și legal la stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat **prin aplicarea cotei de 1%** asupra valorii de circulație a proprietății, raportată la cota parte din moștenire, ce a revenit doamnei **Pașca Mariana**, emițând Decizia de impunere nr. 230113519882/03.08.2011 prin care a stabilit un impozit datorat în sumă de 290 lei; în condițiile în care în hotărârea judecătorească nu a fost 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.**

Nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a cauzei afirmația petentei că „impozitul se datorează pentru veniturile din transferul de proprietate, ori în situația în care a dobândit cota de 1/8 parte din imobil prin moștenire ca urmare a decesului tatălui, și nu cota de 1/4 reținută în baza de calcul, deci nu datorează impozit deoarece nu este transfer de proprietate ci moștenire, astfel că nu datorează nicio sumă cu titlu de impozit pe venit”, întrucât legiuitorul a prevăzut în mod expres și limitativ situațiile în care nu se datorează acest impozit, aceasta neîncadrându-se în niciuna din situațiile stipulate la articolul 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal, conform principiului general de drept *exceptio est strictissimae interpretationis*.

Din considerentele mai sus prezentate rezultă că impozitul calculat în sarcina petentei în sumă de 290 lei prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. 23013519882/03.08.2011 a fost stabilit conform normelor legale incidente în cauză și pe cale de consecință, contestația urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, pentru acest capăt de cerere.

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art.77<sup>1</sup> 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.151<sup>2</sup>, pct.

151<sup>4</sup>, pct.151<sup>5</sup>, pct.151<sup>6</sup> si pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 46 din Codul familiei, aprobat prin Legea nr. 4/1953, republicata, cu completările și modificările ulterioare, pct. 11.5 si 11.6 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.A.F. nr. 2137/2011 coroborate cu art. 216 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată

## **DECIDE**

1. Desființarea Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. 230113519905/03.08.2011 prin care s-a stabilit în sarcina d-nei **PAȘCA MARIANA**, CNP: 2720701020032 cu domiciliul în localitatea Vladimirescu, sat Horia nr. 461, jud. Arad, un impozit datorat în sumă de **871 lei**, urmând ca Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad să procedeze la reanalizarea situației fiscale a contribuabilei, ținând cont de prevederile legale, precum și de cele reținute prin prezenta.

2. Respingerea contestației formulată de d-na **PAȘCA MARIANA**, CNP: 2720701020032 cu domiciliul în loc. Vladimirescu, sat Horia nr. 461, jud. Arad, împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. 230113519882/03.08.2011 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Arad, pentru suma de **290 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 ,  
Marius Florin Drăgănescu

