



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
Agencia Națională de
Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finanțelor
Publice Caraș-Severin
Serviciul Soluționare Contestații



Str. Valea Domanului II, nr.17
Localitatea Reșița
Județul Caraș-Severin
Tel : 0255/214197
Fax : 0255/220103

DECIZIA NR

privind soluționarea contestației formulată de **dl. x**, înregistrată la
Administrația Finanțelor Publice x sub nr./2012

Serviciul Soluționare Contestații, din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice Caraș-Severin, a fost sesizat de Administrația Finanțelor Publice... prin adresa nr./2012, înregistrată la D.G.F.P. Caraș-Severin sub nr./2012, asupra contestației formulată de **dl. x**, domiciliat în

Obiectul contestației îl constituie suma de.... **lei** reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată sub nr...../2012, emisă de organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice

Contestația este depusă în termenul legal prevăzut de art.207 (1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Constatând că, în speță, sunt îndeplinite dispozițiile art.205 și art.209, alin.1, lit.a) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Soluționare Contestații, din cadrul Direcției Generale a Finanțelor Publice Caraș-Severin, este legal investit să se pronunțe asupra contestației formulată de dl. X.

I. Dl. x contestă Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată sub nr..../2012, emisă de Administrația Finanțelor Publice, solicitând recalcularea impozitului datorat.

În susținerea cauzei, contestatorul aduce următoarele argumente:

Dl. x arată că prin sentința civilă nr.... din data de ...2012, pronunțată de Judecătoria ...i a fost stabilit în mod real, definitiv și irevocabil prețul vânzării terenului în sumă totală de lei.

Astfel, apreciază că în cazul său, stabilirea bazei de impunere în sumă de lei, conform expertizei "Camerei Notarilor Publici" depășește cu mult prețul

obținut de el ca urmare a vânzării terenului, preț care a fost stabilit fără nici un dubiu de către instanța de judecată.

În aceste condiții, contestatorul consideră că impozitul datorat și stabilit de organul fiscal depășește cu mult valoarea câștigului realizat de el, drept urmare solicită recalcularea impozitului datorat conform bazei de impunere stabilită de către instanța de judecată.

II. Organele fiscale ale Administrației Finanțelor Publice Reșița pentru veniturile din transferul proprietăților din patrimoniul personal realizate de dl. x, în baza art.77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr./2012, Hotărârii judecătorești nr.... pronunțată în ședința din data de ...2012 de către Judecătoria ... în dosarul nr./2011, rămasă definitivă și irevocabilă la data de ..2012 prin nerecurare, au stabilit în sarcina sa prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată sub nr..../2012, un impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de lei.

III. Luând în considerare documentele existente la dosarul cauzei, motivele invocate de contestator, precum și prevederile actelor normative în vigoare referitoare la speța analizată, se rețin următoarele :

Cauza supusă soluționării D.G.F.P. Caraș-Severin prin Serviciul Soluționare Contestații este dacă organele fiscale au calculat în mod legal în sarcina contestatorului impozitul pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care baza de calcul a impozitului datorat a fost determinată în baza valorilor stabilite orientativ prin expertizele întocmite de camera notarilor publici.

În fapt, prin Sentința civilă nr./2012, pronunțată de Judecătoria ...-județul ... în dosarul nr./2011, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de ...2012, s-a constatat valabilitatea convenției de vânzare-cumpărare încheiată la data de ...2011 între dl. x - în calitate de vânzător și SC z – în calitate de cumpărător, privind suprafețele de teren situate în extravilanul comunei ...a jud. ..., astfel: 7... ha în tarlăua... parcela ...având ca vecinătăți: N – p, E –t; S – A ... și V – ... și în extravilan com..... jud.... de 1.... ha tarlăua ... parcela ... având ca vecinătăți N – p; E – d; S – d; V- g și ... ha tarlăua ..., parcela ..., având ca vecinătăți: N – p, E – d; S – d; V – d, cu prețul de lei, **hotărârea pronunțată ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare.**

Organele fiscale ale Administrației Finanțelor Publice pentru veniturile din transferul proprietăților din patrimoniul personal realizate de dl. x, în baza art.77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, declarației privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr..../...2012, Hotărârii judecătorești nr.1... pronunțată în ședința din data de2012 de către Judecătoria ... în dosarul nr..../.../2011, rămasă definitivă și irevocabilă la data de ...2012 prin nerecurare, au stabilit în sarcina sa prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată

sub nr...../...2012, un impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de.... lei.

Baza de calcul a impozitului pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei a fost determinată în baza valorilor stabilite orientativ prin expertizele întocmite de camera notarilor publici Dolj.

Contestatorul susține că stabilirea bazei de impunere în sumă de lei conform expertizei "Camerei Notarilor Publici" depășește cu mult prețul obținut de el ca urmare a vânzării terenului, preț care a fost stabilit fără nici un dubiu de către instanța de judecată, solicitând recalcularea impozitului datorat conform bazei de impunere stabilit de către instanța de judecată.

În drept, prevederile art.77¹ alin.(1), (4),(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

ART. 77¹

(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) 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.

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale mai sus citate, pct.151², pct.151⁵, pct.151⁶ și pct.151⁷ din H.G. nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, stipulează:

“151². Definirea unor termeni:

a) **prin contribuabil**, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege **persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului**.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al 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[...].

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”;**

“151⁵. **La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ 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 această din urmă 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”.

“151⁷. ...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 constată 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. 151⁶ din prezentele norme metodologice[...]”.

Având în vedere prevederile legale mai sus citate, se reține că este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile 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.

De asemenea, se reține că impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau al dezmembrămintelor sale, iar în situația 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, actualizată anual de către Camerele notarilor publici.

Din documentele existente la dosarul cauzei, respectiv din dispozitivul Sentinței civile nr..../2012 pronunțată de Judecătoria.... - Județul rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de2012, se reține că instanța a constatat valabilitatea convenției de vânzare-cumpărare încheiată între părți, respectiv între dl. x și SC z, privind terenurile în suprafață totală de ... ha, prețul convenit fiind de lei, hotărârea ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Totodată, se reține că în Sentința Civilă nr..../2012 pronunțată de Judecătoria ...i-Județul ... **nu este** precizat faptul că valoarea terenurilor a fost stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a terenului, *astfel, pe cale de consecință*, în cauză, baza de calcul al impozitului datorat se stabilește potrivit valorii orientative stabilite prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

Din conținutul Referatului cu propuneri de soluționare a contestației nr..../...2012 întocmit de Serviciul Registru Contribuabili Persoane Fizice din cadrul Administrației Financiare ..., se reține că impozitul pentru transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de ... lei, stabilit de organele fiscale prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată sub nr..../...2012, a fost determinat “prin aplicarea procentului de 2% la valoarea de ... lei, calculată prin însumarea valorii de circulație din Ghidul privind valorile estimate pentru proprietăți imobiliare – clădiri și terenuri, situate pe raza județului ..., pentru .. ha teren extravilan (... x 0,20 lei/mp x 10000 =... lei)”.

Întrucât valoarea terenurilor declarată de părți înscrisă în Sentința civilă nr..../2012 pronunțată de Judecătoria ...i-Județul ... în sumă de lei este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza Camerei Notarilor Publici, organele fiscale au aplicat prevederile art.77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile pct.151⁶ și pct.151⁷ din H.G. nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor

metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, astfel că valoarea transmiterii dreptului de proprietate este de ... lei.

Astfel, impozitul datorat în sumă de ... lei (... lei x 2% = ... lei) a fost determinat de organele fiscale prin aplicarea cotei de 2% prevăzută de art.77¹ alin.(1) lit.b) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere considerentele și prevederile legale mai sus prezentate rezultă că, în mod legal organele fiscale au stabilit în sarcina d-lui x suma de **x lei** reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, motiv pentru care contestația formulată de contestator se va respinge ca neîntemeiată pentru această sumă.

În ceea ce privește susținerea contestatorului referitoare la faptul că “ Prin Sentința Civilă nr.... din data de2012 pronunțată de către Judecătoria ...i a fost stabilit în mod real, definitiv și irevocabil prețul vânzării terenului în sumă de totală de ... lei ...stabilirea bazei de impunere în sumă de ... lei conform expertizei “Camerei Notarilor Publici”, depășește cu mult prețul obținut de mine ca urmare a vânzării terenului”, aceasta nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației, având în vedere situația de fapt și de drept arătată mai sus, respectiv faptul că, în speța în cauză impozitul datorat se calculează la valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici.

Pentru considerentele arătate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art.77¹ alin.(1),(4),(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare ; pct.151², pct.151⁵, pct.151⁶ și pct.151⁷ din H.G. nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal ; art.216 alin.(1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se:

DECIDE

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulată de **dl.x** împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 înregistrată sub nr..../...2012, emisă de organele fiscale din cadrul Administrației Finanțelor Publice ..., pentru suma de **lei** reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prezenta decizie este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată, conform procedurii legale la Tribunalul ... în termen de 6 luni de la comunicare.

DIRECTOR EXECUTIV,