



**MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**  
**Agentia Nationala de**  
**Administrare Fiscala**  
Directia Generala a Finantelor  
Publice a Judetului Salaj



Str. 22 Decembrie 1989, nr 2  
Zalau, judetul Salaj  
Tel : +0260 662309  
Fax: +0260 610249  
e-mail:FinantePublice.Salaj@mfinante.ro

**DECIZIA Nr. 87**  
din 2009

Privind solutionarea contestatiei formulata de catre dl. \_\_\_\_\_ cu domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, judetul \_\_\_\_\_, înregistrata la D.G.F.P. sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Directia Generala a Finantelor Publice \_\_\_\_\_ a fost înstiintata de catre Administratia Finantelor Publice a \_\_\_\_\_ prin adresa nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ cu privire la contestatia formulata de catre dl. \_\_\_\_\_ împotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.

Urmare analizei modului de îndeplinire a conditiilor de procedura prevazute la art. 205, 206, 207 si art 209 alin. (1) lit. a) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, s-au constatat urmatoarele:

-Contestatia a fost înregistrata la Administratia Finantelor Publice a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ fiind formulata în termen.

-Contestatia formulata împotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ este semnata în original de catre contestatar dl. \_\_\_\_\_.

Obiectul contestatiei îl reprezinta impozitul pe venit în suma de \_\_\_\_\_ lei stabilit în conformitate cu art. 77<sup>^</sup>1 alin. (1) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Constatând ca în speta sunt respectate prevederile art. 205, 206, 207 si art 209 alin. (1) lit.a) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, D.G.F.P. \_\_\_\_\_ este investita sa se pronunte asupra cauzei.

I. In fapt dl. \_\_\_\_\_ contesta Decizia de impunere anuala nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ emisa de A.F.P. \_\_\_\_\_ prin care s-a stabilit suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând impozit aferent venitului obtinut din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, aratând urmatoarele:

In anul \_\_\_\_\_ în calitate de vânzator si \_\_\_\_\_ în calitate de cumparator au încheiat antecontractul de vânzare-cumparare pentru un imobil respectiv apartament cu 3 camere situat în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, în suprafata de \_\_\_\_\_ metri patrati.

Plata integrala a apartamentului s-a facut pâna la data de \_\_\_\_\_.

Petentul considera ca, prin Sentinta Civila nr. \_\_\_\_\_, rezulta recunoasterea instantei a actului de vânzare-cumparare încheiat prin antecontractul mentionat cât si plata facuta de catre cumparator.

Aratând cele de mai sus contestatarul solicita anulara deciziei de impunere deoarece art. 77 alin. 1 din Codul fiscal are aplicabilitate începând cu data aparitiei Ordonantei de urgenta nr. 24 din 24 martie 2005 iar tranzactia a fost efectuata cu trei ani înaintea instituirii impozitului asupra veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

De asemenea mai arata ca, comunicarea facuta de instanta confirma savârsirea actului de vânzare-cumparare pe fond sentinta fiind emisa de catre instanta în vederea întabularii succesive si ca nicidecum din aceasta nu rezulta obligativitatea achitarii acestei categorii de impozit. Faptul ca \_\_\_\_\_ a comunicat Sentinta nu determina automat întocmirea actului de debitare fiscala întrucât aceasta categorie de impozit nu era prevazuta prin legea privind Codul fiscal în anul 2002.

II. Din Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ se retin urmatoarele:

Decizia de impunere anuala nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ a fost emisa pentru dl. \_\_\_\_\_ cu domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, judetul \_\_\_\_\_, în baza Sentintei Civile nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ emisa de catre Judecatoria \_\_\_\_\_ în dosar nr. \_\_\_\_\_.

Adresa proprietatii înstrainate: Apartament 3 camere, \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_.

În conformitate cu disp. art 77 alin.(1) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, s-a stabilit impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal dupa cum urmeaza:

Denumire indicator		Decizie anterioara	Decizie curenta
1 Baza de impunere		0	
2 Impozitul datorat		0	
1.3 Diferente de impozit conf. Art. 90 alin.(2) din O.G. 92/2003, republicata	a constatate în plus	0	0
	b constatate în minus	0	0

III. Din documentele existente la dosarul cauzei, având în vedere motivele prezentate de catre contestatar precum si actele normative în vigoare la data emiterii Deciziei de impunere anuala nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ se retin urmatoarele:

În fapt la data de \_\_\_\_\_ A.F.P. \_\_\_\_\_ a emis Decizia de impunere anuala nr. \_\_\_\_\_ pentru dl. \_\_\_\_\_ în baza Sentintei Civile nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, ramasa definitiva si irevocabila la data de \_\_\_\_\_, prin care s-a stabilit de plata în sarcina acestuia suma de \_\_\_\_\_ lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

DI. \_\_\_\_\_ contesta Decizia de impunere anuala nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ aratând ca art. 77 alin. 1 din Codul fiscal are aplicabilitate începând cu data aparitiei Ordonantei de urgenta nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ iar tranzactia a fost efectuata cu trei ani înaintea instituirii impozitului asupra veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

De asemenea a mai artatat ca, comunicarea facuta de instanta confirma savârsirea actului de vânzare-cumparare si pe fond acesta a fost emisa de catre instanta în vederea

întabularii succesive si nicidecum din aceasta nu rezulta obligativitatea achitarii acestei categorii de impozit.

In drept potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

ART. 77<sup>1</sup>

**(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembrmintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel:**

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobândite într-un termen de pâna la 3 ani inclusiv:

- 3% pâna la valoarea de                    lei inclusiv;
- peste                    lei,                    lei + 2% calculate la valoarea ce depete                    lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o data mai mare de                    ani:

- 2% pâna la valoarea de                    lei inclusiv;
- peste                    lei,                    lei + 1% calculat la valoarea ce depete                    lei inclusiv.

**2) Impozitul prevazut la alin. (1) nu se datoreaza în urmatoarele cazuri:**

**a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;**

**b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donatie între rude si afini pâna la gradul al III-lea inclusiv, precum si între sotii.**

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembrmintele sale. În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între sotii, caz în care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate.

-----

5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o data pe an, expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile care vor fi comunicate la directiile teritoriale ale Ministerului Finanelor Publice

(6) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, dupa caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si încasat se vireaza pân la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei în care a fost retinut. **În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrmintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotrâre judectoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent. Instanțele judecatoreti care pronunta hotarâri judectoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotrârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii.** Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judectoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculrii impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotarârilor judectoresti si a altor documente în celelalte cazuri, 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.

Având în vedere prevederile legale citate se retin urmatoarele:  
Conform Sentintei Civile nr.                    din data de                    , s-au hotarât urmatoarele:  
"Admite actiunea introdusa de reclamantii                    si sotia                    împotriva  
pârâtilor                    si                    ,                    **si**  
Pârâtii                    si sotia                    dobândesc prin cumparare de la pârâtii  
si                    dreptul de proprietate asupra imobilului, apartament nr.  
din                    , scara                    , stra.                    , nr.                    , înscris în c.f.                    ind                    sub nr.cad  
                  , în schimbul unui pret în valoare de                    lei ROL, acesta fiind achitat si  
imobilul predat între parti la fdata de                    .

Prezenta tine locul actului autentic notarial de vânzare-cumparare.

**Reclamantii dobândesc prin cumparare de la pârâtii                    dreptul de proprietate  
asupra imobilului-apartament sus descris, în schimbul unui pret în valoare de  
lei ROL, acesta fiind achitat si imobilul predat în baza antecontractului  
încheiat între parti la data de                    .**

**Prezenta tine locul actului autentic notarial de vânzare cumparare."**

Astfel se retine ca, transferul dreptului de proprietate a avut loc la data ramânerii  
definitive si irevocabile a Sentintei nr.                    , pronuntata de                    la data de  
                  , respectiv data de                    .

Potrivit prevederilor legale în vigoare la data la care a avut loc transferul dreptului de  
proprietate se datoreaza impozit obligatia de plata al acestuia revenind contribuabilului din  
patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate în speta dl.                    si sotia.

De asemenea se mai retine ca, contractul încheiat între dl.                    si dl  
                  si care potrivit Sentintei                    a Judecatoriei                    a avut valoarea unei  
"promisiuni sinlagmatice de vânzare-cumparare" nu se încadreaza în exceptiile prevazute de  
art. 77<sup>^</sup>1, alin.(2) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile  
ulterioare, potrivit carora impozitul prevazut la alin. (1) al aceluasi articol nu se datoreaza.

Având în vedere cele aratate precum si documentele existente la dosarul cauzei  
rezulta ca, organul fiscal prin aplicarea prevederilor legale în vigoare la data transferului  
dreptului de proprietate în mod legal a emis Decizia de impunere anuala pentru venitul din  
transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr.                    pe anul                    din  
data de                    prin care s-a stabilit un impozit de plata în suma de                    lei, motiv  
pentru care se va respinge ca neîntemeiata contestatia formulata împotriva acesteia.

În ceea ce priveste afirmatia contestatarului potrivit careia "Faptul ca Judecatoria  
                  a comunicat Sentinta nu determina automat întocmirea actului de debitare fiscala  
întrucât aceasta categorie de impozit nu era prevazuta prin legea privind Codul fiscal în anul  
2002" nu poate fi retinuta în solutionarea favorabila a contestatiei întrucât asa cum s-a aratat  
transferul dreptului de proprietate s-a realizat la data ramânerii definitive si irevocabile a  
Sentintei Civile nr.                    din                    respectiv la data de                    si nu prin  
antecontractul de vânzare cumparare încheiat la data de                    între dl.                    si dl  
                  .

Astfel la data realizarii transferului dreptului de proprietate fiind în vigoare prevederile  
Legii 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare organul fiscal în  
mod legal a stabilit impozitul datorat pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare  
din patrimoniul personal.

Pentru considerentele aratate, în temeiul Legii 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu  
modificarile si completarile ulterioare si ale Ordonantei Guvernului nr. 92/2003 privind Codul  
de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare se

## DECIDE:

1. Respingerea ca neîntemeiata a contestației formulata de către dl. împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr.                      pe anul                      din data de                      prin care s-a stabilit un impozit datorat în suma de                      lei.
2. Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Salaj în termen de 6 luni de la comunicare.

DIRECTOR EXECUTIV