



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA
Directia Generala a Finantelor Publice
a judetului Suceava
Str. Vasile Bumbac nr.7, Suceava
Telefon/Fax: 0230/521358

DECIZIA NR. ___26___
din **___13.03.2009___**

privind soluționarea contestației formulată de persoana fizică
... din satul ..., localitatea, județul Suceava,
înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice
a județului Suceava sub nr. ... din ...

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a municipiului ... prin adresa nr. ... din ..., înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava sub nr... din ..., cu privire la contestația formulată de **persoana fizică** ..., având domiciliul fiscal în satul ..., localitatea ..., județul Suceava.

Persoana fizică ... contestă Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ..., emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului ..., privind suma de ... lei, reprezentând **impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**.

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

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 205 și 209 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Suceava este învestită să se pronunțe asupra contestației.

I. Persoana fizică ... contestă măsurile stabilite prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, nr. ... din ... prin care a fost stabilită în sarcina

sa suma de ... lei reprezentând impozit datorat ca urmare a transferului de proprietate, pentru suprafața de ... mp de fânț înstrăinat.

Petenta precizează că, deși acest teren se află situat intravilan, este un teren care se încadrează într-o categorie inferioară, pentru că, deși este fânț, este un teren mlăștinos ce nu poate fi încadrat ca teren de calitate, respectiv, agricol.

De asemenea, petenta precizează că însăși prețul cu care a fost vândut reflectă calitatea terenului iar suma reprezentând impozit este prea mare pentru prețul obținut ca urmare a vânzării.

II. Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, nr. ... din ..., în baza sentinței civile nr. ... pronunțată în ședința din data de ... de către Judecătoria Câmpulung Moldovenesc, în dosarul nr. ..., rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a nerecurării, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 151⁷ din H.G. nr. 1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 și în baza documentației aferente constând în copie plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice ..., un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ... lei, calculat astfel:

... m.p. * ... euro/mp = ... euro

... euro * ... lei/euro = ... lei

... = ... lei

Impozit datorat:

... lei * 2% = ... lei

Organul fiscal face precizarea că suprafața de teren de ... + ... = ... m.p situată în satul ... se află în mediul rural, teren intravilan cu 0,6 euro/mp, iar impozitul s-a calculat conform „EXPERTIZE” cuprinzând valori imobiliare jud. Suceava” conform alin. 5 art. 77 din Codul fiscal.

III. Din documentele existente la dosarul cauzei și având în vedere motivațiile petentei, în raport cu actele normative în vigoare pentru perioada verificată, s-au reținut următoarele:

Referitor la suma de ... lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 stabilit prin Decizia de impunere nr. ... din ..., Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Suceava prin Biroul Soluționare Contestații este investită să se pronunțe asupra legalității modului de determinare de

către organele fiscale a venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care venitul s-a determinat pe baza valorilor din expertiza transmisă organelor fiscale de camera notarilor publici.

În fapt, Judecătoria Câmpulung Moldovenesc, transmite Administrației Finanțelor Publice a municipiului Câmpulung Moldovenesc Sentința civilă nr. ... din ..., pronunțată în dosarul nr., rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de ..., în vederea calculării și încasării impozitului datorat.

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009, nr. ... din ..., în baza hotărârii judecătorești nr. ... pronunțată în ședința din data de ...de către Judecătoria Câmpulung Moldovenesc și a planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, s-a stabilit în sarcina persoanei fizice ..., un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ...lei.

În drept, sunt aplicabile următoarele prevederi legale:

- **art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare, unde se prevede că:

ART. 77¹

„Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramentelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor 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 construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite într-un termen de pana la 3 ani inclusiv:

- 3% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășeste 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobandite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv.

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

a) la dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate in temeiul legilor speciale;

b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută 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) 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 expertiză 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.

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor 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 prin 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 [...]

Din textele de lege citate mai sus se reține că, la transferul dreptului de proprietate, 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 impozit care se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate, iar în cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiză întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză.

Conform acestor prevederi legale, în cazul transferului dreptului de proprietate realizat prin hotărâre judecătorească, impozitul se calculează de către organul fiscal competent.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se reține că, persoana fizică ... a cedat dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de ... mp, respectiv suprafața de ... mp d-nei ..., și suprafața de ... mp d-lui

Judecătoria Câmpulung Moldovenesc, prin Sentința civilă nr. ... din ... pronunțată în dosarul nr...., rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare la data de ..., a dispus intabularea în cartea funciară a drepturilor astfel dobândite.

Judecătoria Câmpulung Moldovenesc transmite Administrației Finanțelor Publice Câmpulung Moldovenesc sentința civilă nr. ... pronunțată prin ședința publică din ..., rămasă definitivă prin nerecurare la data de ... și copia planului de situație aferent în vederea calculării și încasării impozitului datorat.

În baza hotărârii judecătorești și a prevederilor legale, organul fiscal a procedat la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în sumă de ... lei, stabilit prin decizia de impunere nr.... din ..., calculat prin aplicarea procentului de 2% la valoarea de ... lei, stabilită conform „EXPERTIZEI” cuprinzând valorile imobiliare din județul Suceava, calculul impozitului fiind efectuat conform prevederilor art. 77¹ alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

În ceea ce privește susținerea contestatoarei, conform căreia terenul vândut se încadrează într-o categorie inferioară și nu poate fi astfel încadrat ca teren de calitate, respectiv agricol, iar suma de plată reprezentând impozit este mult prea mare pentru calitatea terenului, acesta nu poate fi reținută în soluționarea favorabilă a contestației, întrucât calculul bazei de impozitare s-a efectuat conform „Expertizei” cuprinzând valori imobiliare pentru județul Suceava, respectiv calculatorul notarial valabil din ianuarie 2009.

Din cele prezentate mai sus și având în vedere prevederile legale incidente speței, rezultă că organele de control în mod legal au stabilit un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal **în sumă de ...** drept pentru care urmează a se respinge contestația formulată de persoana fizică ... ca **neîntemeiată**.

Pentru considerentele prezentate în conținutul deciziei și în temeiul prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 216 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se:

D E C I D E:

- **Respingerea** contestației formulată de persoana fizică ... împotriva Deciziei de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009 nr. ... din ..., emisă de Administrația

Finanțelor Publice a municipiului Câmpulung Moldovenesc, privind **suma de ... lei**, reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, **ca neîntemeiată**.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Suceava, în termen de 6 luni de la data comunicării, conform procedurii legale.

DIRECTOR EXECUTIV,

Teme: Impozit pe venit

32 impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

➤ **Prevederile art. 77¹ din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal.**