

**DECIZIA nr. 107/2014**  
privind solutionarea contestatiei formulata de  
doamna X,  
inregistrata la D.G.R.F.P.-Bucuresti sub nr. ..

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de Administratia Sector .. a Finantelor Publice, cu adresa nr. .., inregistrata la DGRFP-Bucuresti sub nr. .., asupra contestatiei formulata de doamna X, cu domiciliul in Bucuresti, str. ...

Obiectul contestatiei inregistrata la Administratia Sector .. a Finantelor Publice sub nr. .., il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .. emisa de Administratia Sector .. a Finantelor Publice, comunicata prin posta la data de **09.08.2013**, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

Avand in vedere prevederile art. 205 alin.(1), art. 207 alin. (1) si art.209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa se pronunte asupra contestatiei formulata de doamna X.

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat urmatoarele:

**I.** Prin contestatia formulata, doamna X solicita anularea deciziei de impunere anuala nr. .. emisa de Administratia Sector .. a Finantelor Publice, pe motiv ca transferul de proprietate al terenului intravilan curti constructii situat in Balotesti, judetul Ilfov a fost facut prin executare silita in dosarul de executare nr. .. si nu prin acordul partilor, ca urmare a executarii silita, nu a obtinut niciun venit, toate sumele rezultate in urma acestei proceduri fiind obtinute de catre banca Volksbank.

**II.** Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., Administratia Sector .. a Finantelor Publice a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

**III.** Fata de constatarile organului fiscal, sustinerile contribuabilei, reglementarile legale in vigoare pentru perioada verificata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

***Cauza supusa solutionarii este daca doamna X datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in suma de .. lei in baza Actului de adjudecare nr. .. in dosarul de executare nr. .., in conditiile in care prin acest act care***

**constituie titlu de proprietate pentru adjudecator s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului teren intravilan curti constructii situat in comuna Balotesti, judetul Ilfov, detinut de contribuabila in copropriete.**

**In fapt**, conform Actului de adjudecare nr. .. in dosarul de executare nr. ..., care constituie titlu de proprietate, imobilul teren intravilan curti constructii, situat in Comuna Balotesti, judetul Ilfov, in suprafata de .. mp in scris in Cartea Funciara nr. ..., avand numar cadastral .., impreuna cu cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de ... mp, din suprafata totala de ... mp, avand numar cadastral .. in scris in Cartea Funciara nr... a localitatii Balotesti si o cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de .. mp din suprafata totala de .. mp, avand numar cadastral .. in scris in Cartea Funciara nr. .. a localitatii Balotesti, apartinand debitorilor/garantilor ipotecari X si .., a fost adjudecat in contul creantei de catre creditoarea ..., la pretul de .. lei.

In temeiul dispozitiilor art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a cererii inregistrata sub nr. ..., Administratia Sector .. a Finantelor Publice a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina doamnei X un impozit in suma de .. lei aferent venitului in suma de .. lei, reprezentand 50% din pretul de adjudecare de .. lei, cealalta cota de 50% apartinand numitului ...

**In drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

**“Art. 77<sup>1</sup>. - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor 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 200.000 lei inclusiv;

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

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

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

(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 dezmembramintele 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 până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de parti 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 alta procedura, 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.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale precitate, pct. 151<sup>2</sup> și pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare precizează următoarele:

"151<sup>2</sup>. Definierea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, în sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică careia 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 caruia se transferă dreptul de proprietate** sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitatorul 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 instrainarea, 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.** (...)

151<sup>7</sup>. (...) **În cazul transferurilor prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, contribuabilul are sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în condițiile legii.** (...)"

La art. 774 din Codul de procedură civilă se precizează care sunt efectele adjudecării astfel: "*Prin adjudecare, cumpărătorul devine, de la data predării, proprietarul bunului adjudecat, liber de orice sarcini, care se strămută de drept asupra prețului plătit, în afară de cazul în care adjudecatarul ar fi de acord să fie menținute sau vânzarea s-a făcut în condițiile art. 768 alin. (6).*"

Avand in vedere dispozitiile legale mai sus-citate rezulta ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.

Astfel, impozitul pe venit se datoreaza la orice forma de transfer a dreptului de proprietate prin acte juridice intre vii, cu exceptiile indicate expres la art. 77<sup>1</sup> alin. (2) din Codul fiscal. In acest sens, pct. 151<sup>2</sup> lit. e) din Normele metodologice de aplicare precizeaza ca impozitul se datoreaza **indiferent de tipul sau natura actului** prin care se realizeaza transferul dreptului de proprietate prin acte juridice intre vii.

In acest sens se retine si faptul ca doctrina si practica judiciara a calificat actul de adjudecare, intocmit de catre executorul judecatoresc in procedura urmaririi silite imobiliare ca un **act autentic prin care se confirma efectuarea unei vanzari-cumparari fortate**. Desi vanzarea-cumpararea fortata, prin licitatie, prezinta unele particularitati in ceea ce priveste caracterul ei sinalagmatic, comutativ si consensual, aceasta nu inseamna ca ea s-ar infatisa ca alta operatiune juridica decat cea de vanzare-cumparare, debitorul urmarit silit fiind considerat vanzator, iar adjudecatorul ca si cumparator (a se vedea decizia 2710 din 20 aprilie 2012 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie – Sectia I civila).

In cazul in care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silita judecatoreasca, contribuabilul din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, iar plata poate fi facuta de catre acesta sau de catre organele de executare in numele debitorului.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare.

*Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezulta urmatoarele:*

- prin actul de adjudecare nr. // in dosarul de executare nr. //, creditorul // a solicitat demararea procedurii de executare silita asupra debitorilor/garantilor ipotecari X si //, in baza titlurilor executorii, reprezentate de conventia de credit nr. // si contractul de vanzare-cumparare cu garantie reala imobiliara autentificat sub nr. ..., in vederea recuperarii unei creante.

Astfel, la data de 29.04.2013 s-a procedat la vanzarea la licitatie publica a imobilului teren intravilan curti constructii, situat in Comuna ..., judetul Ilfov, in suprafata de ... mp inscris in Cartea Funciara nr. .. avand numar cadastral ..., impreuna cu cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de .. mp, din suprafata totala de .. mp, avand numar cadastral .. inscris in Cartea Funciara nr... a localitatii Balotesti si o cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de .. mp din suprafata totala de ... mp, avand numar cadastral .. inscris

in Cartea Funciara nr. .. a localitatii Balotesti, apartinand garantilor X si .., acesta fiind adjudecat de catre .. la pretul de .. lei incheindu-se in acest sens Procesul-Verbal de licitatie nr....

Vanzarea la licitatie publica s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. ... in dosarul de executare nr. ..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatar, la pretul de .. lei.

Potrivit dispozitiilor legale, executorul judecatoresc nu are obligatia sa retina la sursa, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzactiilor imobiliare. Drept pentru care, in cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitatie, fostul detinator al bunului (garantii ipotecari X si ...) este obligat sa plateasca impozitul pe venitul rezultat in urma tranzactiei, astfel ca, dupa efectuarea tranzactiei acesta are obligatia ca in 10 zile sa depuna la organul fiscal competent o declaratie pentru stabilirea impozitului pe venit.

Argumentul contestatarei privind faptul ca *nu a obtinut niciun venit* nu poate fi retinut in solutionarea favorabila a contestatiei avand in vedere urmatoarele:

- nedepunerea declaratiei fiscale da dreptul organul fiscal sa aplice dispozitiile art. 83 alin. (4) din Codul de procedura fiscala, iar prin cererea inregistrata la organul fiscal sub nr. .. ... in calitate de adjudecatar a solicitat stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pentru imobilul teren intravilan curti constructii, situat in Comuna Balotesti, judetul Ilfov, in suprafata de .. mp inscris in Cartea Funciara nr. .., avand numar cadastral .., impreuna cu cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de .. mp, din suprafata totala de .. mp, avand numar cadastral .. inscris in Cartea Funciara nr... a localitatii Balotesti si o cota indiviza de 3,23% corespunzatoare unei suprafete de .. mp din suprafata totala de .. mp, avand numar cadastral .. inscris in Cartea Funciara nr. .. a localitatii Balotesti, in baza actului de adjudecare nr. .. in dosarul de executare nr. ...;

- in baza Actului de adjudecare nr. .. in dosarul de executare nr. ..., inregistrat la Administratia Sector .. a Finantelor Publice, organul fiscal a procedat la calcularea impozitului datorat de contestatara, in calitate de debitor /garant ipotecar X si .., din patrimoniul carora s-a transferat dreptul de proprietate, la valoarea de .. lei. Calitatea de contribuabil o are cel din patrimoniul caruia se face transferul, ori in conditiile in care bunul supus licitatiei era proprietatea contestatarei, aceasta este si persoana obligata la plata impozitului;

- impozitul se datoreaza indiferent de incasarea/neincasarea sumei aferente tranzactiei;

- faptul ca urmare vanzarii la licitatie nu a obtinut venituri nu prezinta relevanta in sustinerea cauzei, cata vreme dispozitiile Codului fiscal stipuleaza expres ca la transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel, contribuabilii datoreaza un impozit, indiferent de modalitatea de decontare a pretului tranzactiei. Cu privire la acest aspect s-a pronuntat si Directia Generala de

Metodologii Fiscale, Indrumare si Asistenta a Contribuabililor din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca Administratia Sector .. a Finantelor Publice a emis corect Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., prin care a stabilit in sarcina doamnei X un impozit in suma de .. lei, motiv pentru care contestatia urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151<sup>2</sup>, 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 774 din Codul de procedura civila, art. 26 alin. (1), art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

**DECIDE:**

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de doamna X impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 nr. .., prin care Administratia Sector .. a Finantelor Publice a stabilit un impozit datorat in suma de .. lei.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata in termen de 6 luni de la data comunicarii la Tribunalul Bucuresti.