



## MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Agencia Națională de  
Administrare Fiscală  
Direcția Generală a Finanțelor Publice a  
județului Bistrița-Năsăud**



Str. 1 Decembrie nr. 6-8  
Bistrița, Bistrița-Năsăud  
Tel : +0263 212 039 ; 210 661  
Fax : +0263 216 880  
e-mail : contestații@dgfp-bn.ro

### **Biroul de soluționare a contestațiilor**

Dosar Nr.33/2009

### **DECIZIA NR.24/16.04.2009**

privind soluționarea contestației formulate de D.A.Z., înregistrată la D.G.F.P.  
Bistrița - Năsăud sub nr. 5490/27.03.2009

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița – Năsăud a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice comunale Uriu în legătură cu contestația depusă de d-nul D.A.Z.

Contestația este formulată împotriva măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr.2983/05.03.2009 (fila 21) întocmită de Administrația Finanțelor Publice comunale Uriu, act prin care s-a stabilit în sarcina contribuabilului **impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de S lei.**

În raport cu datele din dosar constatăm că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 205, 207 și art. 209 alin. (1) din Codul de procedură fiscală ® și, pe cale de consecință, Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud prin Biroul de soluționare a contestațiilor este investită să soluționeze cauza.

Cu adresa nr.5490/31.03.2009 (fila 25) s-a solicitat contestatarului prezentarea la sediul instituției noastre, în vederea clarificării unor aspecte privitoare la conținutul documentelor și a condițiilor de exercitare a căii de atac. Contestatarul a dat curs celor solicitate, depunând în completare scrisoarea înregistrată la D.G.F.P. Bistrița-Năsăud sub nr.6291/03.03.2009 (fila 26 ).

În cauză s-a întocmit referatul de verificare a contestației.

Din analiza documentelor existente la dosar, rezultă următoarele:

**I.** Prin Decizia de impunere nr.2983/05.03.2009 (fila 21) organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice comunale Uriu au stabilit suplimentar obligații fiscale în cuantum de S lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2009. La baza emiterii deciziei de impunere a stat Sentința civilă nr. 188/06.03.2008 pronunțată în ședința publică de către Judecătoria Beclean în dosarul nr. 1596/186/2007, sentință ramasă definitivă, care a fost înaintată în copie la data de 28.11.2008, împreună cu raportul

de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul P.I.H., Administrației Finanțelor Publice Beclean. Cu adresa nr.11673/10.12.2008 Administrația Finanțelor Publice Beclean transmite toată documentația Administrației Finanțelor Publice comunale Uriu, în vederea stabilirii impozitului.

În concret, instanța judecătorească s-a pronunțat prin Sentința civilă nr. 188/2008, rămasă definitivă și irevocabilă, constatând, printre altele, **validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare** sub semnătură privată încheiat la data de 04.10.2007 potrivit căruia, K.R. a vândut reclamantului D.A.Z. și soției D.M., imobilele cuprinse în top. nr.312 (în sentință se arată că topul este dezmembrat și transformat în topuri noi, respectiv nr.311, 312/1, 312/2 și 312/3) la prețul de S1 rol, constând în casă de locuit formată de 2 camere, antreu și cămară, precum și anexe gospodărești, reprezentând curte și teren arabil, în suprafață totală de 1.775 mp.

Organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice Uriu au întocmit Nota de constatare nr.2982/05.03.2009 (fila 20) din cuprinsul căreia rezultă că, transferul dreptului de proprietate s-a realizat urmare validării, prin hotărâre judecătorească, a antecontractului de vânzare – cumpărare, stabilind pentru contribuabil baza impozabilă în valoare de S2 lei.

Impozitul aferent acestei categorii de venituri, în sumă de S lei, a fost stabilit prin aplicarea cotei de 3% asupra bazei impozabile, cotă de impozit care se calculează pentru proprietățile imobiliare dobândite într-un termen de până la 3 ani, așa cum prevede art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

**II.** Împotriva deciziei de impunere nr.2983/05.03.2009 (fila 21) contribuabilul depune contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice Uriu sub nr.3971/20.03.2009 (fila 22). Dosarul contestației a fost transmis și înregistrat la registratura generală a D.G.F.P Bistrița - Năsăud sub nr.5490/27.03.2009.

În cuprinsul cererii sale petentul contestă baza de impunere calculată și înscrisă în cuprinsul notei de constatare, anexă la decizia de impunere nr.2983/05.03.2009, motivând că organele fiscale au luat în calcul valorile estimative stabilite pentru anul 2009 de către Camera Notarilor Publici prin anexa 5, care reprezintă valorile medii pentru 1mp suprafață utilă. Or, expertiza tehnică, arată petentul, ia în calcul suprafața construită la sol de 136 mp.

Prin cererea completatoare a petentului ( fila 26), acesta arată că în tranzacția privind imobilele la care se face trimitere în cuprinsul Sentinței civile nr.188/2008 are calitatea de cumpărător, vânzătorul fiind defuncta K.R. Din perspectiva părților antecontractului de vânzare – cumpărare validat de instanță, contestatarul apreciază că nu datorează nici un impozit pe venit din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal.

**III.** În funcție de situația bunurilor înstrăinate, a patrimoniului din care acestea au făcut parte și a normelor legale incidente speței, urmează a se stabili dacă în raportul de drept fiscal consacrat prin decizia de impunere contestată, d-l D.A.Z. poate avea calitatea de subiect impozabil.

Așa cum s-a arătat în preambul, prin Sentința civilă nr. 188/06.03.2008 (filele nr. 13-14), Judecătoria Beclean a constatat, printre altele, validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 04.10.1997 între K.R., **în calitate de**

**vânzător** și D.A.Z. și soția, **în calitate de cumpărători**, având ca obiect imobilele înscrise în top.nr.312, respectiv casă de locuit formată din două camere, antreu și o cămară și anexe gospodărești constând în curte și teren arabil, în suprafață totală de 1.775 mp.

Este de menționat faptul că instanța constată că ulterior cumpărării imobilelor pe baza contractului sub semnătură privată, D.A.Z. și soția acestuia au dobândit un drept de proprietate, prin edificare, asupra unei mansarde compusă dintr-o încăpere, o baie și o bucătărie. Constatând toate cele de mai sus, instanța dispune dezmembrarea topului nr.312 și intabularea în CF cu numere topo noi (menționate în preambul) a dreptului de proprietate pe numele petentului și a soției acestuia, a casei de locuit P+M, a curții și terenului arabil, toate în suprafață totală de 1.775 mp, conform raportului de expertiză (filele 5-11) și al tabelului de mișcare parcelară (filele 3-4).

În raport cu cele hotărâte de către instanța de fond, constatarea făcută de către Administrația Finanțelor Publice comunale Uriu, potrivit căreia, în speță, contestatarul D.A.Z. este contribuabil în sensul prevederilor pct.151<sup>2</sup> lit.a) din Normele Metodologice aprobate prin H.G. nr.44/2004 de aplicare a art.77<sup>1</sup> din Codul fiscal și pe cale de consecință obligat la plata impozitului datorat privind transferul dreptului de proprietate, este eronată.

Potrivit considerentelor Sentinței civile nr.188/06.03.2008 (filele 13-14) instanța a apreciat acțiunea formulată de reclamantii D.A.Z. și D.M. (în speță, primul fiind contestatar) întemeiată, constatând, printre altele, valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare și dispunând intabulare în CF a dreptului de proprietate asupra imobilelor la care s-a făcut trimitere mai sus, pe numele acestora.

În contextul celor de mai sus este evident faptul că în tranzacția validată de instanță petentul are calitatea de cumpărător al imobilelor constând în casă de locuit și anexe gospodărești și în consecință, potrivit normelor legale în vigoare, nu are calitatea de subiect impozabil căruia îi revine obligația de plată a impozitului, întrucât nu din patrimoniul acestuia s-a transferat dreptul de proprietate.

În drept sunt aplicabile prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Codul fiscal și pct.151.2 din Normele Metodologice aprobate prin H.G. nr.44/2004 conform cărora :

**Art. 77<sup>1</sup> alin. (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 inclusi :*

*- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv; [...].*

**Pct.151<sup>2</sup>** din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal aprobate prin H.G. nr.44/2004 definește termenul de contribuabil precum și persoanele care dobândesc calitatea de contribuabil, astfel :

a) “ prin **contribuabil** în sensul art.77.<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului. În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte între vii, **contribuabil este cel din**

**patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia ”.**

Cu alte cuvinte, persoana fizică din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate, are calitatea de contribuabil și numai acesta este obligat la plata impozitului.

În speța analizată, este cert faptul că la data de 6 martie 2008 instanța constată, printre altele, valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 04.10.1997, act prin care K.R., în calitate de vânzător, a vândut petentului D.A.Z., în calitate de cumpărător, imobilele de natura construcțiilor și anexelor gospodărești, la care s-a făcut trimitere mai sus.

În raport cu cele de mai sus este limpede faptul că în speța analizată petentul nu este subiect impozabil, neavând potrivit pct.151<sup>2</sup> din Norme calitatea de contribuabil și în consecință acestuia nu-i pot fi stabilite obligații derivând din transferul proprietăților imobiliare.

În acest context este cert faptul că măsurile dispuse de organul de control privind impunerea contestatorului în baza antecontractului de vânzare-cumpărare sunt nelegale atâta timp cât înstrăinarea proprietăților imobiliare s-a efectuat de către un alt contribuabil.

Pentru considerentele arătate mai sus, în temeiul art. 216 alin. (1) și alin.(2) din Codul de procedură fiscală ® , se

#### **DECIDE :**

Admiterea contestației formulate de D.A.Z., pentru suma de **S lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal** și, pe cale de consecință anularea măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr.2983/05.03.2009 întocmită de Administrația Finanțelor Publice Uriu.

Prezenta poate fi atacată în termen de 6 luni de la comunicare la Tribunalul Județean Bistrița-Năsăud, Secția de contencios administrativ.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Conf.univ.dr.SABIN ILIEȘI**

---

Adresa: Bistrita, Str. 1 Decembrie, nr. 6-8, jud. Bistrita-Nasaud, cod postal 420080  
Telefon: 0263-210661; 212623 Fax: 0263-216880 e-mail: [contestatii@dgrp.bn.ro](mailto:contestatii@dgrp.bn.ro)